RAPPORT DE RECHERCHE

ANALYSE DOCUMENTAIRE DES TENDANCES SOCIOÉCONOMIQUES INFLUANT SUR LES MARCHÉS DE L'HABITATION ET DE LA CONSOMMATION

SÉRIE SUR LE LOGEMENT ABORDABLE ET LE FINANCEMENT DE L'HABITATION

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

SCHL—AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation. Elle aide les Canadiens à avoir accès à un vaste choix de logements de qualité, à prix abordable.

Le Programme d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL a aidé de nombreux Canadiens à réaliser leur rêve de posséder une maison. La SCHL offre une aide financière pour que les Canadiens les plus démunis puissent se procurer un logement convenable, à prix abordable. Par l'entremise de ses activités de recherche, la SCHL stimule l'innovation dans les domaines suivants : conception des habitations, technologie du bâtiment, urbanisme, options de logement et financement. La SCHL s'associe également avec le secteur de l'habitation et les autres membres d'Équipe Canada afin de vendre les produits et le savoir-faire canadiens sur les marchés étrangers et, ainsi, de créer des emplois ici-même, au pays.

La SCHL offre aux consommateurs et aux membres du secteur de l'habitation une vaste gamme de produits d'information susceptibles de les aider à prendre des décisions éclairées concernant leurs achats ou leurs affaires. Avec la plus vaste gamme d'information sur l'habitation et les logements au Canada, la SCHL est le plus important diffuseur d'information sur l'habitation au pays.

Par ses activités, la SCHL contribue à l'amélioration de la qualité de vie des Canadiens, dans toutes les collectivités du pays. Elle les aide à vivre dans des maisons sûres à tout point de vue. Elle est vraiment « au cœur de l'habitation ».

Les Canadiens peuvent se procurer l'information diffusée par la SCHL dans différents points de vente et dans ses bureaux régionaux.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642
(à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003)
ou par télécopieur : 1 800 245-9274
(à l'extérieur du Canada : (613) 748-2016)

Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : www.schl.ca

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

104-03089/

Analyse documentaire des tendances socioéconomiques influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation

Rapport final

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Juin 2003

Produit par :

Rural and Small Town Programme
Mount Allison University

et

Institute of Urban Studies
Université de Winnipeg

Principaux chercheurs : David Bruce et Tom Carter
Équipe de recherche : Ausra Burns, Jino Distasio, Jillian Golby

La SCHL offre de nombreux renseignements relatifs à l'habitation. Pour plus d'information, veuillez composer le 1 800 668-2642 ou visitez notre site Web : **www.schl.ca**

This publication is also available in English under the title *Literature Review of Socio-economic Trends Affecting Consumers and Housing Markets*, 63411

Cette recherche a été financée (en partie) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

Catalogage avant publication de la Bibliothèque nationale du Canada

Analyse documentaire des tendances socioéconomiques influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation : rapport final / produit par Rural and Small Town Progamme, Mount Allison University et Institute of Urban Studies, Université de Winnipeg ; principaux chercheurs: David Bruce et Tom Carter.

Publ. aussi en anglais sous le titre: Literature review of socio-economic trends affecting consumers and housing markets, final report.

"Juin 2003".

ISBN 0-662-75602-9

No cat. NH-15-413/2003F

1. Logement—Aspect économique—Canada. I. Bruce, David, 1967- II. Carter, Tom III. Société canadienne d'hypothèques et de logement IV. Mount Allison University. Rural & Small Town Programme V. University of Winnipeg. Institute of Urban Studies

HD7305.A3L5714 2004 363.5'0971 C2004-900168-X

©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire

Section 1 Introduction 1

1.1 Méthodologie 1
1.2 Classement des sous-marchés de l'habitation 4
1.3 Thèmes de recherche prioritaires à considérer 8

Section 2 Tendances influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation 10

2.1 Facteurs macroéconomiques 10
2.2 Changements démographiques 12
2.3 Changements dans la population active 19
2.4 Construction et rénovation de logements 23
2.5 Coût du logement 28
2.6 Mécanismes de financement 30
2.7 Infrastructure municipale 32
2.8 Croissance intelligente 35
2.9 Lacunes de marché 38
2.10 Multiculturalisme et écarts de logement 39
2.11 Disparité de revenus 42
2.12 Marchés locatifs et investissements dans les logements locatifs 45
Résumé 48

Section 3 Analyse des écarts dans les sous-marchés du Canada 49

3.1 Centres métropolitains à forte croissance 49
3.2 Centres métropolitains à faible croissance 54
3.3 Petites agglomérations du Canada 57
3.4 Collectivités rurales 60
3.5 Nord canadien 62
Résumé 65

Section 4 Perspectives internationales touchant les tendances et les enjeux 66

4.1 Aperçu de l'Australie 66
4.2 Aperçu de la Nouvelle-Zélande 69
4.3 Aperçu du Royaume-Uni 72
4.4 Aperçu des États-Unis 76
Résumé 80

Section 5 Questions de recherche prioritaires à considérer 81
Résumé 93
Annexe A : Lacunes en matière de recherche par thème. 98
Annexe B : Lacunes en matière de recherche par sous-marché 105
Centres métropolitains à forte croissance 105
Centres métropolitains à faible croissance 106
Petites agglomérations du Canada 107
Collectivités rurales 108
Nord canadien 109
Annexe C : Autres lacunes en matière de recherche 111
Bibliographie 114
Publications à paraître 130

Section 1 Introduction

La présente étude a été menée dans le but de passer en revue et de résumer les recherches portant sur les répercussions des tendances socioéconomiques sur les marchés de l'habitation et de la consommation, de cerner les opinions actuelles, de déterminer les lacunes en matière de recherche et de préciser les thèmes de recherche prioritaires à considérer. Le mandat de cette étude prévoit qu'y soient traités les thèmes suivants : le coût du logement et les facteurs y contribuant; les modes d'occupation et les choix de logement des consommateurs; les facteurs économiques (dont l'emploi, le revenu, les taux d'intérêt, l'inflation et la taxation); les facteurs démographiques (l'âge, l'évolution de la composition des ménages, l'immigration et la migration); le développement durable et les besoins en infrastructure; les signes de lacunes de marché; la sensibilisation des consommateurs à l'environnement; la planification de l'occupation des sols (dont la croissance intelligente et la gestion de la croissance).

En raison du volume imposant de recherches déjà menées sur l'abordabilité, la portée de la présente étude ne comprend pas les lacunes en matière d'information et le lien entre les tendances et l'offre et la demande de logements abordables. Cette portée exclut également l'élaboration de produits financiers et de politiques gouvernementales, car ces thèmes sont traités plus à fond dans d'autres rapports de recherche de la SCHL.

Le présent rapport expose les aspects actuels et futurs de diverses tendances compte tenu des principales observations pertinentes faites pour l'Australie, la Nouvelle-Zélande, le Royaume-Uni et les États-Unis. Les écarts des divers enjeux et tendances entre les régions et les sous-marchés du Canada ainsi que les thèmes de recherches prioritaires à considérer pour le Canada y sont présentés. Le rapport renferme également une bibliographie exhaustive de toutes les sources consultées. Un document d'accompagnement, qui renferme une bibliographie annotée, a également été élaboré *Analyse documentaire des tendances socioéconomiques influant sur marchés de l'habitation et de la consommation - Bibliographie annotée*.

1.1 Méthodologie

L'analyse documentaire constitue le seul moyen de recueillir de l'information sur les tendances et les enjeux influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation. Parmi les ouvrages analysés, mentionnons ceux du milieu universitaire, d'organismes professionnels, d'experts-conseils privés, du secteur de l'habitation et du secteur communautaire. Ont également été analysés des travaux de diverses disciplines, dont des travaux en économie, en démographie, en sociologie, en soins de santé, en politique sociale, en géographie, en sciences physiques (génie) et en d'autres domaines connexes.

La méthodologie comporte trois principales activités :

1. détermination des mots clés de recherche;
2. détermination des organismes clés comme sources d'information;
3. détermination des bases de données et des sites Web pertinents pour les recherches.

Des mots clés ont été utilisés pour trouver de l'information pertinente de sources telles que des organismes fédéraux et provinciaux, des instituts et des groupes de recherche, des sites Web, des journaux et des bases de données.

Organismes clés

La liste des sources de recherche comprend des organismes clés tels que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le Conseil canadien de développement social (CCDS), le Comité intergouvernemental de recherches urbaines et régionales (CIRUR), l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH), la Fédération canadienne des municipalités (FCM), les associations provinciales de constructeurs d'habitations, les ministères provinciaux du Logement et des Affaires municipales et L'Institut urbain du Canada (IUC).

Ont été consultées certaines publications de centres canadiens de recherche, dont le Centre for Urban and Community Studies (université de Toronto), l'Institute of Urban Studies (université de Winnipeg), le Rural and Small Town Programme (Mount Allison University) et le Programme de logements abordables de l'École d'architecture de l'université McGill. Nous avons également examiné des documents du Joint Center for Housing Studies de l'université Harvard (États-Unis) et de l'Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI) (Australie).

Bases de données et sites Web

Nous avons utilisé des bases de données comme ProQuest, Carl Uncover, Social Science Index, Ebscohost et Project Muse pour retracer les articles pertinents publiés au cours des dix dernières années. Parmi les journaux spécialisés et scientifiques consultés, citons les suivants : *Housing Studies, Journal of American Planners Association, Journal of Urban Economics, Housing Policy Debate, Le Géographe canadien et Social Science Research.*

Plusieurs sites Web nous ont permis d'obtenir de l'information sur les études actuelles sur le logement, dont les suivants :

- American Planning Association
  www.planning.org
- Australian Housing and Urban Research Institute
  http://www.ahuri.edu.au
- Australian Institute of Health and Welfare
  www.aihu.gov.au
- Bases de données sur la recherche sur le logement de la SCHL
  www.schl.ca
- Conseil canadien de développement social
  www.ccsd.ca

- Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
  www.chra-achru.ca
- Canadian Social Research Links
  www.canadiansocialresearch.net
- L'Institut urbain du Canada
  www.canurb.com
- Clayton Research
  www.clayton-research.com
- Fannie Mae Foundation — Housing Policy Debate
  www.fanniemaefoundation.org/programs/hpd.shtml
- Fédération canadienne des municipalités
  www.fcm.ca
- Housing Again
  housingagain.web.net
- Housing New Canadians: University of Toronto/York Partnership
  www.hnc.utoronto.ca
- Housing New Zealand
  webnz.com/hnz/default.htm
- Housing United Kingdom Resource Guide
  www.housinguk.org
- Joint Center for Housing Studies
  www.jchs.harvard.edu/Research%20Page/SON%20intro%20page.html
- Metropolis : Recherche sur l'immigration et l'intégration dans les métropoles (RIIM)
  www.riim.metropolis.net
- Saskatchewan Housing Corporation
  www.municipal.gov.sk.ca/housing/index.shtml
- Smart Growth Online
  www.smartgrowth.org/Default.asp?res=1024
- Social Planning Council of Winnipeg
  www.spcw.mb.ca
- Statistique Canada
  www.statcan.ca
- The Land Centre
  www.landcentre.ca/index.cfm
- Yukon Housing Corporation
  www.housing.yh.ca

1.2 Classement des sous-marchés de l'habitation

S'il importe d'examiner les tendances et les enjeux sociaux et économiques influant sur les marchés de l'habitation partout au Canada, il faut également évaluer l'importance relative de ces tendances et de ces enjeux et leurs répercussions dans diverses régions du Canada et dans divers types de peuplement. Le Canada comporte de nombreux marchés de l'habitation, régions géographiques et sous-groupes socioéconomiques distincts, ce qui présente un défi important pour l'élaboration du meilleur cadre ou classement possible pour l'évaluation des répercussions des diverses tendances.

De nombreuses méthodes permettent d'examiner les écarts entre les régions (Atlantique, Québec, Ontario, Prairies, Colombie-Britannique, Nord canadien, etc.) et les sous-marchés de l'habitation (grands centres urbains, petits centres urbains, petites villes, zones rurales, etc.) autrement définis. Aucun classement préexistant ne fournit un cadre simple de traitement et d'analyse de la complexité des écarts de logement dans l'ensemble du Canada. Les tendances et les enjeux sociaux et économiques (dont l'immigration ou le vieillissement de la population) fluctuent d'une région à une autre et d'un type de peuplement à un autre et, par ailleurs, leurs répercussions fluctuent d'une collectivité à une autre.

L'examen et l'évaluation des écarts entre les tendances socioéconomiques influant sur les divers marchés de l'habitation et de la consommation nécessitent un cadre afin qu'on puisse saisir les thèmes de recherche les plus importants à considérer. L'analyse des tendances dans divers marchés de l'habitation et régions géographiques permet de dégager les tendances qui exercent une plus grande influence sur la majorité ou la totalité des marchés de l'habitation et, donc, de cerner celles qui risquent davantage de constituer des thèmes importants à considérer dans d'éventuelles recherches.

Si nous avons opté pour l'analyse des divers enjeux et tendances dans les ouvrages existants, c'est dans le but de dégager une série de sous-marchés de l'habitation qui témoignent des éléments suivants : cadence et type de la croissance économique; présence ou disponibilité de diverses formes de ressources financières et économiques; taille, densité et composition de la population; disponibilité des services; écarts entre les marchés du travail; diversité dans la nature du parc de logements et l'éventail de choix de logement offerts; écarts de conjoncture entre les marchés de l'habitation; problèmes climatiques influant sur la nature de la construction et le coût des logements; manières diverses d'aborder le développement et la planification; divers niveaux de compétence en planification et en développement. Reposant sur ces éléments, les sous-marchés de l'habitation utilisés dans notre analyse des tendances et des enjeux comprennent les suivants :

Centres métropolitains à forte croissance

Ce sous-marché comprend généralement bon nombre des régions métropolitaines de recensement (RMR), dont la population des centres urbains s'élève à au moins 100 000 habitants (p. ex. Toronto, Vancouver, Calgary, Ottawa-Hull et Victoria). Bon nombre de ces RMR ont des taux de croissance démographique élevés par rapport aux

centres urbains moins populeux. Ces RMR ont une économie assez robuste (et comportant un accès aux marchés, une imposante population active dotée de diverses compétences et des capitaux de placement pour l'expansion et le démarrage d'entreprises), et les Canadiens et les immigrants tendent à s'y établir. Ce sous-marché comprend également les agglomérations de recensement (AR) les plus dynamiques et imposantes, dont la population des centres urbains s'élève à au moins 10 000 habitants (p. ex. Moncton, Barrie et Brandon), dont les taux de croissance démographique sont généralement élevés et soutenus en partie par leur emplacement favorable et qui comptent suffisamment de capitaux pour assurer l'expansion économique. Ensemble, ces agglomérations tendent également à agir en tant que centres importants de divers services publics, dont les services gouvernementaux, les soins de santé et les études postsecondaires, pour ne nommer que ceux-là.

Centres métropolitains à faible croissance

Les collectivités faisant partie de ce sous-marché ont généralement des taux de croissance démographique moins élevés que les précédentes, et elles ne constituent pas des destinations aussi attrayantes pour les Canadiens et les immigrants en raison de leur économie moins stable. En outre, bon nombre de ces collectivités (mais pas toutes) dépendent traditionnellement d'une activité économique reliée à l'exploitation et à la transformation des ressources naturelles, secteur ayant connu une longue période de réduction de l'effectif et des changements constants dans la demande et les prix sur le marché mondial. Elles comprennent les RMR et les AR urbaines dans la plupart des provinces du Canada atlantique (Sydney, Saint John) et certaines parties du Québec (Chicoutimi-Jonquière), du nord de l'Ontario (Sault Ste. Marie), des Prairies (Moose Jaw) et de la Colombie-Britannique (Prince George) à l'extérieur des principaux centres de croissance. Autre caractéristique : ces collectivités peuvent comporter moins de services sociaux et publics que les centres métropolitains à forte croissance ou éprouver de la difficulté à fournir un plein accès à ces services (pénurie de médecins ou de spécialistes médicaux, etc.). Certaines d'entre elles sont en fait des collectivités de retraités.

Petites agglomérations du Canada

Si de grands écarts séparent les collectivités de cette catégorie (surtout les petites agglomérations à proximité de grands centres urbains par rapport à celles qui en sont plus éloignées), ce sous-marché comprend la plupart des centres urbains comptant plus de 1 000 et moins de 10 000 habitants. Il ne comprend pas les petites agglomérations situées dans les régions éloignées des provinces et celles du Nord canadien. De façon générale, il s'agit d'agglomérations dont le taux de croissance démographique est faible ou négatif (à moins d'être situées à proximité de grands centres urbains où le nombre d'habitants croît), que les jeunes abandonnent, qui sont constituées en majeure partie de personnes âgées et dont l'infrastructure se dégrade. En outre, les petites agglomérations font face à des défis d'expansion reliés à une main-d'œuvre peu abondante (d'où la difficulté de satisfaire les besoins de main-d'œuvre des entreprises en expansion ou des entreprises souhaitant s'y

établir), à un choix de logements limité pour leurs résidents et à un faible éventail de services sociaux et publics (dont bon nombre doivent être obtenus dans les grands centres urbains).

Collectivités rurales

Ce sous-marché comprend les centres et les lieux non enregistrés comptant moins de 1 000 habitants. Là encore, de grands écarts séparent les collectivités de cette catégorie (dont les collectivités à proximité de grands centres urbains par rapport à celles qui en sont éloignées). Si elles comportent de nombreuses caractéristiques identiques à celles des petites agglomérations ci-dessus, ces collectivités se caractérisent également par l'absence de planification de l'occupation des sols, des marchés de l'habitation limités ou sans demande, des types de peuplement plus dispersés et moins denses et d'autres problèmes démographiques et économiques, dont la décroissance démographique et la fermeture d'entreprises et la perte d'emplois y étant reliée, d'où une réduction de la demande de logements.

Nord canadien

Ce sous-marché comprend les trois territoires nordiques et le nord de la plupart des provinces (c'est-à-dire le Labrador, le nord du Québec, certains parties du nord de l'Ontario, le nord des Prairies et le nord de la Colombie-Britannique). De façon générale, la construction de logements et d'infrastructures dans un climat froid pose des problèmes. Si les centres urbains y sont rares, dispersés et petits, les peuples dont la croissance démographique est la plus rapide au Canada se trouvent surtout dans les collectivités du Nord canadien : les Autochtones. Certaines collectivités du Nord canadien agissant comme centres administratifs peuvent offrir un plus large éventail de services sociaux, publics et économiques que les peuplements plus petits et plus isolés.

L'utilisation de ces cinq catégories ou sous-marchés de l'habitation comme cadre d'évaluation des écarts dans les tendances et les enjeux fournit deux éléments analytiques importants pour l'étude. Premièrement, elle permet l'élaboration d'un résumé des tendances et des enjeux pour chaque sous-marché et de cibler les plus importants. Deuxièmement, elle permet l'évaluation des tendances et des enjeux communs et distincts pour les divers sous-marchés. Ceux ayant des répercussions sur de nombreux sous-marchés risquent de revêtir une plus grande importance quant aux thèmes de recherche à considérer.

Toutefois, nous reconnaissons que cette démarche comporte des limites :

Dans chacune des catégories ci-dessus, on observe certains écarts. Par exemple, Vancouver et Toronto sont des centres à forte croissance, mais leur structure économique, leur climat, leurs modèles d'occupation des sols, leur diversité ethnique et de nombreux autres éléments directement ou indirectement reliés aux tendances sociales et économiques influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation peuvent présenter des enjeux différents.

D'une catégorie à une autre, il peut y avoir un certain chevauchement dans certains éléments et dans certaines répercussions des tendances et des enjeux sur les marchés de l'habitation et de la consommation. Par exemple, en général, les centres métropolitains à faible croissance, tout comme les collectivités rurales et les petites agglomérations, attirent peu d'immigrants ou de migrants de leur province ou d'une province différente. Il s'agit là d'un facteur qui y freine l'investissement dans les logements locatifs neufs. Cependant, si on examine l'ensemble des tendances et leurs répercussions sur l'habitation dans ces trois différents types de marché, on y observe suffisamment de différences pour justifier ce classement par type de marché.

Nous n'avons pas dressé la liste complète de tous les éléments pouvant être utilisés pour décrire ou caractériser chaque catégorie ou sous-marché. Cela ne se révélerait pas particulièrement utile, car on pourrait s'interroger sur l'ensemble de variables et d'indicateurs et sur l'importance ou le poids relatif de chacun d'entre eux. Par souci de commodité, nous gardons à l'esprit la notion selon laquelle il y a, par exemple, des centres métropolitains à forte croissance caractérisés principalement par de rapides hausses démographiques et des économies plutôt robustes, ce qui suffit à les distinguer des centres métropolitains à faible croissance caractérisés principalement par de faibles hausses démographiques et des économies beaucoup moins robustes, d'où des types différents de répercussions sur l'habitation.

Nous n'avons pas dressé la liste complète de toutes les collectivités pouvant constituer chaque catégorie ou sous-marché. Cela serait impossible, car nous n'avons pas élaboré de méthode détaillée de calcul où entrerait en ligne de compte chaque collectivité possible, compte tenu de l'ensemble des variables et des indicateurs et du poids relatif de chacun d'eux. Nous avons fourni quelques exemples explicatifs. Les collectivités elles-mêmes peuvent désigner le type de sous-marché de l'habitation correspondant le mieux à leur situation socioéconomique. De même, les lecteurs peuvent déterminer à quelle catégorie appartiennent les collectivités de façon générale d'après ce qu'ils savent d'elles. Ce qui compte d'abord et avant tout, c'est de constater qu'il y a divers types de collectivités et qu'il est important de saisir quelles en sont les différences par rapport aux tendances qui influent sur le logement.

Tout classement par type peut être contesté pour des motifs d'inclusion ou d'exclusion. Peu importe le cadre établi ou la façon dont les sous-marchés sont définis, on trouvera toujours des caractéristiques communes à tous les sous-marchés que renferme le classement. Compte tenu de la diversité qui prévaut d'une région ou d'un sous-marché à un autre, on trouvera également des caractéristiques que le classement n'englobe pas. Il est impensable qu'un classement puisse tenir compte de toute la diversité et de tous les écarts existants. Malgré ces lacunes, le classement utilisé en l'occurrence constitue un important outil d'analyse.

Après avoir brossé un tableau des tendances et des enjeux tirés des ouvrages analysés, nous nous servirons du classement pour analyser les écarts entre ces tendances et ces enjeux au Canada en ce qui concerne les diverses façons dont ils se répercutent sur les divers types de

collectivités. Comprendre les tendances et les enjeux dans ce contexte facilite le débat sur les questions de recherche prioritaires à considérer et leur évaluation. Par exemple, les tendances et les enjeux qui se répercutent sur de nombreux types de sous-marchés risquent de revêtir une plus grande importance pour l'élaboration d'éventuelles questions de recherche visant la compréhension des résultats qu'elles peuvent produire sur le logement. Cependant, nous reconnaissons que certains enjeux et tendances peuvent être les mêmes dans deux ou plusieurs catégories, mais leur influence sur les sous-marchés peut davantage être une question d'ampleur. On peut observer certaines ressemblances entre les sous-marchés, mais, dans l'ensemble, il y a suffisamment de différences pour justifier l'utilisation d'au moins cinq sous-marchés différents.

1.3 Thèmes de recherche prioritaires à considérer

Établir la liste des thèmes de recherche prioritaires à considérer est crucial pour s'assurer que l'information la plus exacte et pertinente possible soit disponible aux fins de l'élaboration des politiques et de la planification des mesures. Compte tenu de la multitude des enjeux et des tendances qui influent sur les marchés de l'habitation et de la consommation, des diverses perspectives que doivent envisager les intéressés, des différences caractérisant les sous-marchés et des contraintes en matière de ressources et de budget imposées aux recherches, certaines priorités de recherche se font concurrence.

Notre démarche d'élaboration de la liste des priorités de recherche comprend les éléments suivants :

- L'examen des connaissances actuelles sur certains enjeux et tendances. Pour quels thèmes avons-nous sans cesse besoin d'une information à jour, et en particulier à ce qui a trait aux changements prévus? Quels sont les thèmes pour lesquels nous disposons de très peu d'information, voire d'aucune? Quelles tendances sont les plus importantes au Canada? Ces thèmes se trouvent dans le résumé de l'Annexe A : Lacunes en matière de recherche par thème (voir la page 98).
- L'examen des recherches éventuelles recommandées par les ouvrages analysés. Quels sont les besoins les plus pressants en matière de recherche à réaliser selon les chercheurs et d'autres intervenants? Ces besoins se trouvent dans le résumé de l'Annexe A : Lacunes en matière de recherche par thème (voir la page 98).
- L'examen des tendances et des enjeux communs et dissemblables dans les divers sous-marchés. Quels résultats de recherche peuvent être applicables dans plusieurs sous-marchés? Quels thèmes nécessitent une recherche particulière ou ciblée? Ces points sont traités dans le résumé de l'Annexe B : Lacunes en matière de recherche par sous-marché (voir la page 105).

- Une synthèse de cette information, y compris une évaluation des lacunes dégagées par la recherche sur les enjeux et les tendances, lacunes qui ressortent dans certains sous-marchés ou qui relient un enjeu socioéconomique important à un autre. Ces lacunes sont traitées dans le résumé de l'Annexe C : Autres lacunes en matière de recherche (voir la page 111).

Cette vaste démarche analytique permettant l'examen des plus importantes tendances mène à la détermination des thèmes de recherche prioritaires à considérer. Misant sur les analyses sommaires fournies dans les annexes, nous avons élaboré la liste des thèmes ou questions de recherche prioritaires à considérer, à l'aide des critères suivants :

- l'importance accordée à l'enjeu ou à la tendance dans les documents analysés, en particulier comme stimulant du ou des marchés de l'habitation;
- l'influence que peut exercer l'enjeu ou la tendance sur certains sous-marchés et régions géographiques;
- les lacunes en matière de recherche sur l'enjeu ou la tendance que fait ressortir l'analyse documentaire;
- la possibilité de miser sur les connaissances actuelles;
- la possibilité qu'un projet de recherche sur l'enjeu prioritaire se concrétise (autrement dit, le thème peut vraiment faire l'objet d'une recherche et n'est pas trop général ou ésotérique de nature, les données existent ou peuvent être recueillies, la réalisation de la recherche est viable du point de vue financier, etc.);
- la possibilité d'exercer une grande incidence dans la création de nouvelles connaissances ou l'élaboration de nouvelles avenues de recherche ou d'enquête;
- la possibilité d'influer sur la politique gouvernementale;
- l'approfondissement de nos connaissances sur les tendances et les enjeux liés à l'habitation.

Maintenant, examinons les principales tendances influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation par thème important (Section 2, page 10). Par la suite, nous exposerons sommairement les tendances et les enjeux par sous-marché (Section 3, page 49) et les perspectives internationales sur les tendances et les enjeux (Section 4, page 66). Enfin, nous évaluerons et analyserons les questions de recherche prioritaires à considérer (Section 5, page 81).

Section 2 Tendances influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation

Dans cette section, nous vous présentons le résumé des principaux enjeux et tendances influant sur le marché de l'habitation et de la consommation au Canada. Ce résumé se compose de 12 thèmes. Pour chaque thème, nous vous présentons le résumé de ses tendances présenté par les ouvrages consultés ainsi que les suggestions de recherches plus approfondies pouvant être menées selon ces ouvrages. Pour chaque thème, nous soulignons également tout écart important entre les divers sous-marchés ou régions du Canada.

2.1 Facteurs macroéconomiques

Un certain nombre de facteurs macroéconomiques, dont les taux d'intérêt, la fiscalité et les changements apportés aux marchés du travail, se sont répercutés et continuent d'exercer une profonde influence sur le consommateur et le secteur de l'habitation. Selon les études sur les facteurs macroéconomiques influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation au Canada, la construction de logements au cours des 25 années suivant l'après-guerre a eu tendance à être contracyclique, à aller à contre-courant de l'économie en général. Il s'agissait d'une époque où les gouvernements fixaient les taux d'intérêt et concentraient les programmes de crédit de façon à promouvoir les mises en chantier afin de stimuler une économie léthargique. Au cours des 15 dernières années, cette tendance s'est inversée. Les mises en chantier et les achèvements reflètent les fluctuations économiques depuis que les marchés hypothécaires sont intégrés aux marchés financiers et sont assujettis aux mêmes forces que celles régissant les autres secteurs de l'économie (SCHL, 1995b).

Les taux d'intérêts ont une incidence indiscutable sur les ventes de maisons et la construction de logements. Par exemple, L'Association canadienne de l'immeuble relie les taux hypothécaires, qui ont augmenté de façon constante une grande partie de 1994, à une baisse des mises en chantier et du volume de revente au cours de cette période (Angus Reid Group, 1995). La construction de maisons, qui représente presque la moitié des dépenses totales de construction résidentielle, est très sensible à la conjoncture économique, et sa croissance au cours des reprises cycliques contribue grandement à revigorer l'économie (SCHL, 2000d). Ces dernières années (2000 à 2002), les taux d'intérêt les plus faibles de l'histoire, fixés pour contrer le plus récent ralentissement économique, ont contribué à la robustesse de l'activité de construction dans les marchés nord-américains, alors que d'autres indicateurs économiques, dont l'activité industrielle, ont montré des signes de déclin. On devrait entreprendre des recherches sur l'évaluation des effets des mesures de stimulation de la construction au cours de la dernière décennie afin d'élaborer des mesures plus efficaces et de déterminer les programmes de recherches à mener (SCHL, 2000d).

L'aperçu de l'activité de construction et des indicateurs touchant le rendement du secteur canadien de l'habitation montre que les rénovateurs et les constructeurs de maisons évoluent

dans un milieu hautement concurrentiel : les marges subissent des compressions en raison des droits, des taxes et des règlements gouvernementaux (ACCH, 2001a). Certaines études ont démontré que les budgets restrictifs adoptés dans les années 1990 par tous les ordres de gouvernement menaçaient de faire augmenter les coûts du secteur déjà très élevés (Lampert, 1998; ACCH, 1992).

Les défenseurs du secteur de l'habitation (ACCH, 2001b) prétendent que le régime fiscal, et en particulier la hausse de la taxe de vente fédérale à l'achat de maisons neuves résultant de la mise en œuvre de la TPS, se répercute directement sur l'abordabilité de l'accession à la propriété et sur la viabilité de la construction de logements locatifs dans toutes les collectivités du Canada. Les 2 ou 3 % additionnels de taxe de vente fédérale relèvent de 3 000 à 4 500 dollars le coût d'achat d'une maison de 150 000 dollars. L'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) affirme qu'il y a une preuve évidente d'un lien entre l'entrée en vigueur de la TPS et une augmentation de l'activité clandestine dans la rénovation résidentielle. La taxe de vente fédérale perçue pour la rénovation s'est également accrue considérablement au moment de l'entrée en vigueur de la TPS. Toutefois, selon l'ACCH (2001b), plus de la moitié des réparations et 44 % des améliorations et des modifications apportées aux logements dans la province de l'Ontario étaient effectuées par des travailleurs au noir.

Les modifications apportées au traitement de l'impôt sur le revenu ont également durement touché le secteur des logements locatifs. Depuis le début des années 1970, ces modifications ont considérablement réduit l'attrait de l'investissement dans les logements locatifs. Les mises en chantier de logements locatifs dans les centres canadiens dont la population compte au moins 10 000 habitants ont chuté, passant de 50 000 logements en 1987 à peine 14 000 logements en 2001 (ACCH, 2001b).

Une autre tendance macroéconomique qui se répercute certainement sur les marchés de l'habitation et de la consommation est celle des modifications apportées dans la nature et le niveau de l'imposition, car celle-ci comporte des répercussions considérables sur le revenu des ménages. Les récentes tendances dans le régime fiscal ont permis des allégements fiscaux et l'accroissement du revenu disponible des consommateurs pouvant être consacré au logement. Les allégements fiscaux se présentent sous deux formes : augmentation des dépenses fiscales visant certains ménages et allégements fiscaux d'application générale s'adressant à un éventail beaucoup plus large de ménages. Parmi les dépenses fiscales visant certains groupes, mentionnons la Prestation fiscale canadienne pour enfants, le crédit pour études, le crédit d'impôt pour personnes handicapées et le crédit d'impôt pour intérêts sur les prêts aux étudiants, pour ne nommer que ceux-là (ministère des Finances, 2003). Ces dépenses visent généralement les ménages à faible revenu. Les allégements fiscaux d'application générale, dont les modifications apportées aux taux d'imposition, le montant de revenu libre d'impôt et l'élimination de certaines surtaxes, touchent un éventail beaucoup plus large de ménages, dont ceux ayant un revenu faible, modeste et élevé. De façon générale, les récentes tendances en matière de fiscalité laissent plus d'argent dans la bourse de la plupart des ménages, ce qui accroît leur pouvoir d'achat pour le logement.

Selon Angus Reid Group (1995), il y a encore d'important défis à relever dans le domaine du logement. Si l'abordabilité générale de l'accession à la propriété s'est améliorée au cours de la dernière décennie en raison de l'abaissement des taux d'intérêt et de la stabilité du prix des maisons, le pessimisme entourant le marché du travail et la faible croissance du revenu et, dans certains marchés canadiens comme la région de l'Atlantique, l'inquiétude que suscite la baisse constante du revenu personnel disponible et l'amenuisement des économies personnelles (MacDonald, 1998) retardent les projets d'achat des Canadiens. La disponibilité des emplois et la sécurité d'emploi constituent depuis de nombreuses années des préoccupations dominantes pour les Canadiens de tous âges.

Les changements survenant dans le domaine de l'emploi influencent grandement les tendances générales dans le domaine de l'habitation et façonnent l'évolution de la demande de logements dans certaines régions du Canada (voir ACCH, 2001a, et MacDonald, 1998). Du début des années 1980 à 2000, les régions du Canada ont connu divers modèles de croissance économique et, par conséquent, divers niveaux d'emploi, de migration d'entrée et de sortie et de taux de formation de ménages. Vers la fin des années 1980, les Canadiens avaient tendance à migrer vers des régions dont les marchés du travail étaient robustes, dont l'Ontario et la Colombie-Britannique. Plus récemment (milieu des années 1990), une autre forte vague de migration d'entrée a déferlé sur les marchés de l'habitation de l'Alberta et de l'Ontario, où les mises en chantier se sont considérablement accrues. Selon l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (2001a), les régions à faible croissance, et en particulier le Québec et le Canada atlantique, ont connu des exodes constants, car leur population cherchait des possibilités d'emploi ailleurs. Depuis 1994, le Canada a connu une forte croissance de l'emploi, à l'exception d'un léger ralentissement en 2001. De façon générale, ces changements dans les modèles d'emploi sont fortement reliés à l'urbanisation soutenue de la population canadienne et à la baisse relative ou à une expansion plus modeste de la croissance économique et démographique dans les régions rurales du Canada.

2.2 Changements démographiques

Si certaines tendances démographiques bien documentées ont une portée nationale, les données démographiques du Canada font également ressortir d'importantes différences régionales et, parfois, ethniques. L'analyse qui suit portera sur les tendances caractérisant la population à l'échelle nationale et soulignant ensuite quelques-unes des principales différences.

À l'échelle nationale, la croissance démographique ralentit et on prévoit que les taux de croissance continueront de régresser aux cours des prochaines décennies (Statistique Canada, 2001). Les taux de fécondité ont reculé au cours des quatre dernières décennies et, bien que le recul actuel soit très modeste, rien ne laisse à penser que cette tendance s'inversera dans un proche avenir. Les taux de mortalité continuent d'être faibles (bien qu'ils augmentent en raison du vieillissement de la population) et l'espérance de vie s'accroît

(Statistique Canada, 2001). Les taux de fécondité actuels sont inférieurs au seuil de renouvellement des générations. La croissance démographique au Canada serait beaucoup moindre si ce n'était de l'immigration constante au Canada (Statistique Canada, 2001; SCHL, 1996). Développant les scénarios de croissance future, McVey et Kalbach (1995) soulignent le lien entre le vieillissement de la population et les taux de fécondité faibles mais plutôt stables qui constitueront des facteurs inhibiteurs de la croissance éventuelle. Le niveau d'immigration constituera la clé des éventuels accroissements démographiques.

À l'échelle nationale, l'une des plus importantes tendances est sans contredit le vieillissement de la population et le nombre croissant de personnes âgées (SCHL, 1989, 1996; Statistique Canada, 2001). D'ici le milieu du XXI[e] siècle, plus du quart de la population sera âgé de 65 ans ou plus comparativement à 12 % actuellement (Statistique Canada, 1996). Le vieillissement de la société amène le secteur à :

- élaborer de nouveaux aménagements pour répondre à l'évolution des besoins physiques tout en favorisant l'autonomie;
- élaborer de nouveaux modes de financement et d'occupation pour les parents dont le dernier enfant a quitté le foyer et pour les retraités;
- élaborer de nouveaux programmes de financement afin que les personnes âgées puissent modifier leur maison et assumer les frais d'utilisation à mesure que leur revenu décroît par suite de leur retraite (prêts hypothécaires de transformation de l'avoir propre);
- rénover le parc résidentiel existant pour répondre aux besoins d'accessibilité (p. ex. accès en fauteuil roulant) et modifier les salles de bains (et les autres pièces) et les caractéristiques de la maison pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite et à d'autres changements physiques et mentaux reliés au vieillissement.

On prévoit qu'un pourcentage croissant de personnes âgées vieilliront sur place dans leur propre maison et habiteront seules (ministère de l'Environnement, 1995; SCHL, 1989). Ces tendances sur le vieillissement nécessiteront une plus grande adaptation des aménagements des maisons et l'apport de modifications au parc résidentiel existant afin de permettre l'installation de dispositifs tels que des systèmes d'intervention d'urgence, des dispositifs pour les personnes souffrant de déficience visuelle ou auditive, un accès pour les fauteuils roulants, une conception améliorée des armoires de cuisine, des appareils spéciaux de salles de bains ainsi que des dispositifs pour la prestation de soins à domicile afin de répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite et des personnes souffrant d'incapacités physiques et mentales. Les appartements accessoires ou les studios pour grands-parents permettant aux personnes âgées de vivre dans une famille étendue deviendront plus courants (Carter Research Associates, 1995, 1999). Toutefois, en raison de la mobilité accrue de la population, il se peut que les personnes âgées comptent moins de proches à proximité pour leur offrir des soins, d'où la nécessité d'accroître les services de maintien à domicile.

Parmi les autres tendances démographiques importantes, mentionnons les suivantes :

- réduction de la taille des ménages. Le nombre moyen de personnes par ménage privé a chuté, passant de 3,9 en 1971 à 2,6 en 2001 (Statistique Canada, 1961 et 2001, série « Analyses »). Bien que les baisses futures seront modestes, la réduction de la taille des ménages fait augmenter leur nombre et la demande de logements même si la croissance démographique est modeste, par rapport à une situation où la taille des ménages n'aurait pas régressé;
- le nombre des ménages privés augmente toujours plus rapidement que le nombre de personnes s'y trouvant. Entre 1996 et 2001, les ménages privés se sont accrus de 6,9 % alors que le nombre de personnes vivant en leur sein a augmenté de 4,0 %;
- les ménages non familiaux (personnes habitant seules ou avec d'autres personnes non apparentées) ont augmenté et continueront d'augmenter plus rapidement que les ménages familiaux. Dans la période s'étendant de 1961 à 2001, les ménages non familiaux sont passés de 13 % à 28 % de l'ensemble des ménages, leur nombre absolu passant de 605 801 à 3 191 955 (Statistique Canada, 1961 et 2001, série « Analyses »). Cette tendance est reliée au vieillissement de la population (personnes âgées habitant seules), au fait que les personnes se marient ou établissent une union de fait à un âge plus avancé ou restent célibataires et au fait que de plus en plus de jeunes personnes quittent la maison familiale pour voler de leurs propres ailes;
- accroissement du nombre de ménages constitués d'une seule personne. Le pourcentage de ménages constitués d'une seule personne s'est accru, il est passé de 9 % de l'ensemble des ménages en 1961 à un peu plus de 25 % en 2001 (Statistique Canada, 1961 et 2001, série « Analyses »);
- en 2001, les couples mariés ou non mariés ayant des enfants âgés de 24 ans ou moins habitant à la maison représentaient seulement 44 % de l'ensemble des familles au Canada. En 1991, ils constituaient 49 % de l'ensemble des familles et en 1981, 55 %;
- par ailleurs, les couples sans enfants habitant à la maison constituaient 41 % de l'ensemble des familles en 2001, alors qu'ils ne représentaient que 38 % en 1991 et 34 % en 1981;
- les familles monoparentales représentaient 16 % de l'ensemble des familles au Canada en 2001, alors qu'elles ne représentaient que 12 % en 1991 et 10 % en 1981;
- le maintien d'un taux élevé de séparation et de divorce se traduira par une augmentation du nombre et du pourcentage des familles monoparentales;
- en 2001, on comptait 34 200 couples homosexuels au Canada, soit 0,5 % de l'ensemble des couples (2001, série « Analyses »);

- de façon générale, la croissance sera plus prononcée dans les ménages non traditionnels, dont les couples sans enfants, les couples de personnes âgées, les couples homosexuels, les jeunes célibataires et les personnes âgées célibataires. La famille traditionnelle se composant d'un mari, d'une épouse et d'enfants ne connaitra qu'une croissance modeste;
- le nombre de personnes dont les enfants ont quitté le foyer (55 à 64 ans) et le nombre de personnes âgées d'au moins 65 ans augmenteront de 67 % et 97 % respectivement d'ici 2016. Toutefois, le groupe d'âge correspondant aux accédants à la propriété (25 à 34 ans) connaitra une croissance beaucoup plus modeste, soit un peu plus de 5 % au cours de la même période (prévisions démographiques de Statistique Canada (projections de croissance moyenne) d'après les prévisions démographiques de 2000).

Ces tendances additionnelles auront d'importants effets sur les marchés de l'habitation. Le nombre croissant de ménages constitués par une personne, y compris une personne âgée célibataire, augmentera la demande de logements locatifs abordables. L'éclatement des familles et le nombre croissant de familles monoparentales, généralement dirigées par une femme, feront également augmenter la demande de logements locatifs abordables, car ce groupe se caractérise généralement par un faible revenu (Statistiques Canada, 2001; SCHL, 1989, 1992, 1996 et 2001e; Hosios et Fallis, 1995). Toutefois, jusqu'à maintenant, cette demande ne s'est pas traduite en d'importantes mises en chantier de logements locatifs, en partie parce que le faible revenu de bon nombre de ces personnes ne leur permet pas d'honorer des loyers qui produisent un taux de rendement adéquat du capital investi par le secteur privé. En revanche, l'accroissement de la demande a été largement satisfait par une offre d'autres sources, dont la transformation de logements non résidentiels en logements résidentiels, et par la construction d'appartements accessoires dans les maisons individuelles.

Avec l'accroissement du nombre de ménages plus petits, souvent non traditionnels, on verra de plus en plus de nouveaux aménagements et divers mélanges de modes d'occupation. Les modes d'occupation peuvent comprendre la copropriété (en vertu de laquelle les résidents sont titulaires du titre de leur logement, ont un droit non exclusif aux éléments communs et prennent part au syndicat de copropriétaires dont relèvent toutes les décisions relatives à l'aménagement), les communautés (dans lesquelles les résidents sont propriétaires ou locataires de leur logement, les logements étant regroupés autour d'une aire commune comportant des commodités communes telles que des piscines, des salles de culture physique et des jardins extérieurs) (site Web du Canadian Cohousing Network, 2001) ainsi que les baux viagers. En vertu du bail viager, l'occupant du logement bénéficie de la jouissance du logement durant toute sa vie. Les résidents d'un ensemble de logements à bail viager paient des droits d'entrée et des droits mensuels d'occupation qui varient selon le montant des droits d'entrée. Les ensembles de logements à bail viager n'autorisent généralement pas les résidents à accumuler un avoir propre additionnel et, au terme du bail, les résidents ne récupèrent que les droits d'entrée (généralement sans intérêts). C'est l'organisme de parrainage qui reste propriétaire des logements, les résidents ayant signé une convention de bail viager. Au terme du bail, le titulaire du bail recouvre ses droits

d'entrée et une plus-value correspondant à l'accroissement de la valeur marchande du logement dans l'ensemble résidentiel ou à une portion de sa plus-value, selon la formule convenue dans la convention initiale de bail.

On prévoit que les taux de propriété resteront élevés parce que de nombreuses personnes âgées et de nombreuses personnes dont le dernier enfant a quitté le foyer, et en particulier des couples, risquent de choisir des modes d'occupation comportant un élément de propriété et de récupération de leur avoir propre. Il pourrait s'agir, entres autres, de copropriétés et de divers types de baux viagers. Ces personnes se trouveront le plus souvent dans des maisons de retraite modernes, et en particulier dans des ensembles résidentiels protégés associés à des modes de vie axés sur les loisirs et les sports (Golby, 1999; Hesse, 2001). Selon les tendances démographiques, le groupe d'âge constitué d'accédants à la propriété ne connaîtra qu'une croissance minime. Cela se traduira par une demande soutenue mais modeste de maisons pour accédants à la propriété. La demande de logements neufs peut être très restreinte, car les acheteurs de maisons à un cran supérieur mettront en vente leur maison pour accédants à la propriété et que certains accédants à la propriété risquent de décider d'acheter un logement existant. La demande de maisons cossues caractérisées par un niveau élevé de finitions et de nombreuses commodités encastrées se poursuivra et sera stimulée par les acheteurs de maisons à un cran supérieur.

Le niveau élevé et soutenu d'immigrants au Canada accroît la mosaïque culturelle de la population canadienne. La diversité de la population immigrante s'est considérablement accrue. Avant 1961, 90 % des immigrants provenaient du Royaume-Uni ou de pays européens. De 1991 à 1996, seulement 19 % des immigrants étaient issus de ces régions, alors qu'environ 65 % provenaient de divers pays de l'Afrique ou de l'Asie et que les autres étaient issus de l'Amérique centrale, de l'Amérique du Sud et des Caraïbes (Statistique Canada, 1996, série « Le pays »). L'effet de l'immigration sur la demande de logements en général et sur la demande de divers choix de logements et aménagements de maisons continuera de constituer un facteur influant sur le marché, et en particulier dans les centres urbains à forte croissance (Statistique Canada, 2001). La SCHL (2000c) a souligné que 74 % des immigrants les plus récents (ceux étant arrivés au Canada de 1991 à 1996) habitent soit Toronto, soit Montréal, soit Vancouver. Environ 39 % de l'ensemble des immigrants les plus récents risquent d'avoir des besoins impérieux de logement. De plus, la plupart des récents immigrants sont généralement des locataires (70 %). Au fil du temps, les immigrants risquent de devenir des propriétaires-occupants et d'avoir des conditions de logement semblables à celles de la population en général. Par exemple, 76 % des immigrants étant arrivés au Canada avant 1976 sont propriétaires-occupants.

Les tendances migratoires intraprovinciales et interprovinciales, qui constituent d'autres aspects importants des changements démographiques, montrent des écarts régionaux importants. La migration a tendance à être sélective quant à l'origine et à la destination, et elle est également spécifique de certains âges. Ces tendances créent des surplus de logements dans certaines régions et font augmenter la demande dans d'autres régions. Les destinations de migration visent les grands centres métropolitains, et en particulier ceux de

l'Alberta, de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, ce qui se poursuivra dans un proche avenir. Les migrants proviennent d'une autre province, mais la plupart des immigrants s'établissent également dans des grands centres métropolitains, ce qui amplifie le phénomène des migrations régionales. En plus de ces migrations générales, on observe une migration rurale constante en faveur des centres urbains, car le secteur de l'agriculture et d'autres secteurs de l'exploitation des ressources naturelles régressent par rapport à d'autres secteurs de l'économie. La plupart des zones rurales et des petits villages, à l'exception de ceux se trouvant à la périphérie des centres urbains à forte croissance, continuent de régresser et sont généralement constitués en majeure partie par les groupes d'âge les plus jeunes (familles et célibataires). En plus de ces tendances migratoires générales touchant les jeunes personnes, les personnes âgées déménagent en grand nombre dans des centres de retraite, souvent dans ceux se trouvant dans les parties côtières les plus chaudes du Canada.

Ces tendances migratoires créeront une demande générale accrue dans les lieux de destination et une demande en divers types de logements : logements locatifs pour les jeunes célibataires, maisons individuelles pour les jeunes familles ainsi que diverses maisons de retraite et autres types de logements pour les personnes âgées. Cette croissance s'observe dans les marchés de l'habitation par le niveau des mises en chantier et des ventes de maisons existantes. Toutefois, cette croissance touche surtout les centres urbains, et les marchés sont beaucoup plus soutenus dans les grands centres urbains des lieux de destination.

Les zones rurales, et en particulier les petits centres de la région des Prairies, du Nord canadien et des Maritimes, ont connu d'importantes pertes démographiques au cours de la période de recensement de 1996 à 2001, d'où la détérioration des marchés de l'habitation dans de nombreux centres de ces provinces. De 1996 à 2001, le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest, Terre-Neuve et Labrador, le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse et la Saskatchewan ont subi des pertes démographiques, et la croissance a été négligeable au Manitoba et dans l'Île du Prince-Édouard (Statistique Canada, 2001). Bon nombre des collectivités en décroissance dans ces provinces connaissent une réduction de l'investissement dans le logement et continueront d'être caractérisées par l'abandon, l'inoccupation et la dépréciation des maisons. L'investissement dans les logements locatifs est particulièrement sensible à la décroissance démographique, et ces centres sont souvent confrontés à une pénurie de logements locatifs abordables et de qualité convenable pour les personnes habitant les petites collectivités. Les logements vacants ou abandonnés dans ces collectivités sont souvent âgés et en piètre état, et ils ne correspondent pas toujours au type de logement convenant aux caractéristiques des ménages en quête d'un logement. Pour certains ménages ayant un revenu suffisant, la pénurie de logements locatifs abordables et de taille convenable peut être compensée par l'amélioration générale de l'abordabilité de l'accession à la propriété dans certains plus petits marchés.

Les caractéristiques démographiques des peuples autochtones se révèlent en outre vraiment particulières. Puisque la plupart des peuples autochtones habitent dans l'Ouest canadien et le Nord canadien, ces particularités revêtent une importance régionale. Leur taux de fécondité élevé (qui est le double de la moyenne nationale) et leur moyenne d'âge peu élevée entraînent des taux de croissance démographique et de formation de ménages très élevés. Ces tendances se poursuivront durant une bonne partie du présent siècle. En raison des taux élevés de formation de ménages et du revenu peu élevé des ménages autochtones, il faudra plus de logements familiaux abordables (Norris *et al.*, 1996; Kerr *et al.*, 1996; SCHL, 2001e; Social Planing Council of Winnipeg, 2001).

Selon l'analyse reposant sur la période de recensement de 1986 à 1991, on observe une certaine migration interprovinciale des peuples autochtones, soit en général des migrations entre le grand Nord, le Nord Canadien et les régions du sud du Canada, mais le déplacement le plus courant touche les Autochtones hors réserve qui passent d'une collectivité hors réserve à une autre, généralement un grand centre urbain (SCHL, 1996). Les grands centres urbains enregistrent des gains nets à la suite de la migration, tandis qu'on observe des pertes nettes modestes dans les zones rurales et les petits centres urbains hors réserve. Les réserves ont connu une croissance démographique à la suite d'une certaine migration inverse (citadins s'établissant dans une réserve) et des augmentations naturelles, mais le plus grand facteur de l'accroissement dans les réserves est attribuable au retour de personnes ayant obtenu le statut d'Indien en vertu de l'amendement de 1985 de la *Loi sur les Indiens* (projet de loi C-31). Selon les données, les femmes, les jeunes familles et les familles monoparentales sont surreprésentées parmi les migrants autochtones issus de collectivités rurales et de réserves.

Les travaux portant sur la période de recensement de 1991 à 1996 (Norris et Beavan, 2000) font ressortir des tendances analogues. Bien que ces travaux considèrent les peuples autochtones comme étant assez stables et dégagent les mêmes déplacements migratoires de faible amplitude en faveur des réserves, ils prétendent que les pressions exercées sur le logement et la pénurie de possibilités d'emplois et de services dans les réserves conjuguées à la croissance de la population d'âge actif et aux besoins en matière de scolarisation et de formation peuvent accroître les facteurs favorisant les migrations vers les réserves. Cette tendance peut être contrée par les difficultés d'obtenir un logement convenable et les taux de chômage constamment élevés dans les collectivités urbaines. Norris et Beaven (2000) et Clatworthy (2000) parlent de roulement élevé des Autochtones dans les villes. Les peuples autochtones sont très instables en raison du bouleversement et de l'éclatement des familles, des difficultés liées à l'obtention d'un logement abordable et de qualité convenable et des taux de chômage élevés.

On prévoit que la population globale du Canada enregistrera de faibles taux de croissance, la plus forte croissance étant concentrée dans les grands centres urbains de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de l'Ontario et du Québec. La majeure partie de cette croissance en chiffres absolus sera attribuable à l'émigration de lieux étrangers, ce qui accroîtra la diversité de la population. La population continuera de vieillir, mais les peuples

autochtones seront très différents à cet égard, car leur profil démographique est beaucoup plus jeune. Les tendances générales laissent entrevoir une demande modeste mais soutenue en logements accompagnée d'un désinvestissement dans les zones rurales et les petites collectivités de la plupart des provinces et d'un investissement plus substantiel dans les grands centres urbains. Le vieillissement de la population, la diversité engendrée par les migrants et la croissance des ménages non traditionnels renforceront les tendances déjà marquées en faveur de nouveaux modes d'occupation et de nouvelles options de conception. Bon nombre de ces mêmes caractéristiques ainsi que la croissance des peuples autochtones se traduiront par une demande accrue de choix de logements abordables.

2.3 Changements dans la population active

Le marché de travail du Canada a subi d'importants changements au cours des dernières décennies en ce qui touche le type de travail effectué, les taux de rémunération et la sécurité d'emploi. Ces changements ont exercé une influence sur les marchés de l'habitation, l'abordabilité des logements ainsi que les choix d'aménagement, de mode d'occupation et de financement.

Carter Research Associates (1999) affirme que, au cours des dernières décennies, l'importance décroissante des industries de fabrication et d'exploitation des ressources naturelles a entraîné une réduction globale des possibilités d'emploi pour les travailleurs de spécialisation moyenne et les travailleurs manuels. Néanmoins, une nouvelle croissance de l'emploi s'est manifestée dans les secteurs des services et dans les activités de la « nouvelle-économie », dont la technologie de l'information, la recherche et le développement. Certains de ces nouveaux emplois sont des emplois hautement spécialisés assortis de salaires et d'avantages sociaux attrayants, alors que d'autres sont peu rémunérés (souvent au salaire minimum ou légèrement davantage), dont des emplois à temps partiel ou contractuels dans le domaine de la restauration-minute par exemple. En fait, ces dernières années, les possibilités de revenu et d'emploi garanti ont régressé pour de nombreux citoyens et les emplois sont devenus plus atypiques (Statistique Canada, 2001; Yencken et Porter, 2001; SCHL, 2001d). Les emplois atypiques englobent les emplois occasionnels, à temps partiel,
à court terme, contractuels, saisonniers et indépendants. Les tendances de la population active ont scindé le marché du travail : d'un côté, on trouve les bons emplois et de l'autre, les mauvais emplois (Yencken et Porter, 2001). Cette dualité a creusé l'écart de revenu entre les emplois bas de gamme et les emplois haut de gamme (la société « sablier »).

Les effets sur les tendances du logement et de la consommation en sont importants. Par exemple, les professionnels occupant des postes dans la « nouvelle-économie » risquent davantage d'acheter des maisons cossues et, bien que les maisons individuelles traditionnelles soient leur premier choix, bon nombre d'entres eux visent des choix de logement tels que les lofts (copropriétés ou appartements) dans le noyau central des villes où de nombreux emplois de la nouvelle-économie se trouvent. Cette tendance contribue à revitaliser les quartiers résidentiels des noyaux urbains centraux et à revigorer les centres-villes. Les travaux

menés par Richard Florida (Florida, 2000a; Florida, 2000b; Florida et Gates, 2001) aux États-Unis et portant sur les travailleurs du savoir illustrent que ces travailleurs sont non seulement intéressés à certains types de logements dans certains quartiers de la ville, mais encore très influencés dans leurs décisions d'emplacement par les caractéristiques des villes. Ils valorisent la diversité culturelle, certaines commodités liées au mode de vie et diverses caractéristiques environnementales. Si cette situation vaut également pour les travailleurs du savoir du Canada, on peut penser non seulement qu'elle exercera une influence sur l'emplacement des logements et la demande de logements dans certaines villes, mais aussi qu'elle fera augmenter la demande dans certaines villes.

Par contre, les personnes à l'autre extrémité du marché du travail (emplois à temps partiel sans avantages sociaux et moins bien rémunérés) ont de la difficulté à s'offrir un logement abordable et de qualité convenable. Par exemple, la SCHL (1994) souligne que les personnes sans emploi, les travailleurs à temps partiel et les personnes qui dépendent des prestations gouvernementales risquent davantage d'avoir des besoins impérieux de logement. Un ménage a des besoins impérieux de logement s'il est incapable de s'offrir un logement abordable et de taille et de qualité convenables sans y consacrer au moins 30 % de son revenu brut (site Web de la SCHL, 2001).

L'instabilité professionnelle est également attribuable à l'écart grandissant entre les personnes ayant accès à la technologie et celles n'y ayant pas accès dans la génération Y (personnes nées entre 1980 et 1997) (Gibbins *et al.*,2001). Les personnes faisant partie d'un ménage ayant accès à des ordinateurs et à l'Internet bénéficieront d'un certain avantage par rapport à celles faisant partie d'un ménage qui ne peut s'offrir d'ordinateurs ou avoir accès à l'Internet. Cette situation se répercute sur les possibilités d'emploi et de revenu d'un grand nombre de jeunes personnes désavantagées sur les plans technologiques (SCHL, 1996). Toutefois, il faut souligner que ce désavantage technologique est très révélateur d'un manque de scolarité, de formation et de perfectionnement professionnel. L'accès à des ordinateurs et à l'Internet peut ne pas améliorer nécessairement les possibilités d'emploi à moins que les problèmes de scolarisation, de formation et de perfectionnement professionnel ne soient réglés.

Les taux de participation à la population active, soit une autre importante caractéristique de la population active, ont également changé. Les données de Statistique Canada révèlent que le taux de participation à la population active des hommes décroît légèrement (Statistique Canada, 2001). Toutefois, le taux de participation des femmes s'accroît, car plus de femmes remettent à plus tard le mariage et la procréation ou y renoncent sans compter le fait qu'elles ont moins d'enfants qu'auparavant. Les femmes joignent la population active en plus grand nombre et passent plus d'années en son sein qu'auparavant. En outre, il y a plus de femmes exerçant un travail indépendant qu'auparavant, ce qui est attribuable à un niveau de scolarité supérieur (Statistique Canada, 2001). Cette situation a produit un effet positif sur les marchés de l'habitation, car le nombre de ménages à deux soutiens économiques croît et ces ménages ont un revenu global supérieur pour répondre à leurs besoins de logement. Cette situation a accru la demande de logements et a amélioré les conditions

de logement de nombreux ménages. Cela dépend toutefois dans quelle partie du marché du travail se trouvent ces ménages à deux soutiens économiques : dans des emplois spécialisés bien rémunérés ou dans des emplois non spécialisés peu rémunérés.

En plus de la polarisation croissante des marchés du travail, certaines données laissent supposer une pénurie de main-d'œuvre qualifiée dans certains secteurs, dont le secteur de la construction. Cette situation a entraîné une réduction d'activité ou le report de certains travaux dans le secteur de la construction. Parfois, la création de nouveaux ensembles de logements et des travaux de rénovation de logements sont reportés parce que les entreprises de construction sont incapables de trouver la main-d'œuvre nécessaire (Institute of Urban Studies, 2001a; 2001b).

La polarisation de la population active a également certaines incidences sur les marchés et les quartiers dans les villes. Le nombre croissant de professionnels à revenu élevé (par exemple ceux travaillant dans le domaine de la technologie de l'information ou de la recherche et du développement) qui risquent davantage de s'établir dans les quartiers du noyau central de la ville ou du centre-ville entraîne un embourgeoisement. Bon nombre de ces personnes à revenu moyen et élevé élisent domicile dans les vieux quartiers du noyau urbain central et rénovent ou transforment leur logement pour qu'il soit au goût de la classe moyenne tout en augmentant la qualité et le prix globaux des logements dans ces vieux quartiers résidentiels. L'embourgeoisement risque également de se manifester davantage dans les quartiers renfermant certaines commodités, dont des maisons de conception unique, des parcs, des paysages exceptionnels et d'autres avantages liés à l'emplacement, dont la proximité aux emplois. Ce processus peut mener à l'exode des ménages à faible revenu, et en particulier de ceux habitant des logements locatifs et des maisons de chambres. Ley (2001), dont les travaux expliquent ce processus, prétend néanmoins que l'embourgeoisement est un processus qui se fait graduellement et que, par conséquent, l'exode des ménages à faible revenu peut être graduel et dûment géré par des politiques de logement pertinentes.

Les familles et les personnes à faible revenu ont moins de choix sur le marché de l'habitation et seront forcées de chercher des choix de logements locatifs bon marché. Dans de nombreuses villes, cela signifie qu'elles devront habiter des maisons et des logements plus vieux et de piètre qualité dans le noyau urbain central. Les faibles revenus et la piètre qualité des logements constituent des facteurs qui contribuent au délabrement des quartiers. Souvent, ces quartiers se caractérisent par des concentrations d'immigrants récents ou de groupes ethniques particuliers. Par exemple, les ménages autochtones dominent les noyaux urbains centraux des Prairies et les caractéristiques de cette main-d'œuvre et de sa scolarité sont très différentes de celles des autres secteurs de la société. L'analyse effectuée par Kerr *et al.* (1996) illustre que les niveaux de scolarité et de compétence professionnelle des peuples autochtones accusent un retard par rapport à ceux de la population non autochtone et que les taux de chômage des Autochtones sont deux fois et demie plus élevés. En outre, les travaux de Kerr démontrent que, de 1981 à 1991, le revenu moyen des Autochtones a régressé. Leur capacité d'avoir accès à des logements abordables et de qualité convenable et d'investir dans l'amélioration de leur logement est très limitée.

Les tendances de la population active révèlent plusieurs caractéristiques importantes reliées aux grands centres urbains :

- La croissance de la population active devrait se concentrer principalement dans les villes, les nouveaux emplois devant continuer à se concentrer dans quelques grands centres urbains.
- Les emplois spécialisés bien rémunérés se concentreront plus particulièrement dans ces centres urbains.
- Le nombre croissant d'emplois de pointe et de la nouvelle-économie continuera de viser les villes ayant une infrastructure d'emploi existante et en expansion dans ces secteurs. Le groupement régional des industries de haute technologie, dont l'aéronautique, l'informatique et la technologie de l'information, continuera de s'intensifier, et les industries capitaliseront sur les principes des économies d'urbanisation dans les villes telles que Vancouver, Calgary, Saskatoon, Ottawa, Toronto et Montréal. Cette situation continuera de forcer les villes périphériques à devenir plus concurrentielles pour ce qui est d'attirer des investissements dans les immobilisations et de les y maintenir.

Faute d'une restructuration des possibilités d'emploi, la concentration des emplois les mieux rémunérés dans les grands centres urbains aura comme conséquence de maintenir le sous-emploi des personnes habitant des collectivités rurales à la suite de la faible croissance de l'emploi et de leur incapacité d'avoir accès à des emplois dans les villes périphériques. Souvent, les faibles niveaux de compétence professionnelle empêchent les personnes habitant ces zones rurales de déménager et d'avoir accès à de meilleurs emplois. Cette situation est aggravée par les marchés de l'habitation déprimés et la chute du prix des maisons dans les collectivités rurales et périphériques, d'où une difficulté accrue pour les personnes intéressées à déménager de trouver des acheteurs pour leur maison. Par conséquent, l'enclavement de nombreuses personnes se poursuivra, voire s'intensifiera. Les personnes peu scolarisées, ayant peu de compétences professionnelles et habitant les quartiers d'un noyau urbain central sont confrontées au même type d'enclavement.

L'évolution des caractéristiques de la population active et l'instabilité du revenu ont eu un effet inhibiteur sur le marché de l'habitation dans de nombreuses régions du Canada. Les hausses salariales dans les emplois atypiques et les faibles revenus y étant reliés font que de nombreuses personnes et familles ont de plus en plus de mal à acheter une maison ou à louer un logement abordable et de qualité convenable (Kupke et Morano, 2001). Peu de données laissent à penser que cette situation changera dans un proche avenir.

Les groupes les plus enclins au chômage sont les Autochtones, les immigrants et les jeunes (Statistique Canada, 2001; SCHL, 1996). Selon les statistiques, de 1981 à 1991, les taux de chômage des Autochtones se sont considérablement accrus (Kerr, 1996). Les taux de chômages élevés des Autochtones sont le fruit de nombreux facteurs, dont les suivants : le manque de compétences, la faible scolarité; le manque de diversité économique dans

de nombreuses collectivités rurales et/ou éloignées, d'où le peu de possibilités d'emploi. Les dépenses de logement accaparent un très fort pourcentage du revenu des ménages à faible revenu, et en particulier des ménages autochtones. Une étude de la SCHL (janvier 1992) confirme ces constatations et explique l'iniquité croissante entourant la répartition du revenu et des dépenses de logement au Canada de 1981 à 1991.

La croissance des emplois hautement spécialisés (plus courants dans les grands centres urbains), par contre, a permis à de nombreux autres ménages d'améliorer considérablement leurs conditions de logement.

2.4 Construction et rénovation de logements

Il y a une forte corrélation entre les tendances touchant la construction de maisons et les tendances touchant le parc résidentiel existant et son entretien. Le recensement de 1996 révèle qu'environ les deux tiers des Canadiens habitent dans un logement qui répond aux plus hautes normes de logement du Canada ou qui les dépasse. En outre, les logements canadiens sont plus spacieux et comportent plus de commodités qu'auparavant. La taille moyenne d'une maison neuve au Canada est passée de 1 374 pi^2 (128 m^2)en 1993 à 1 455 pi^2 (135 m^2) en 1998, soit une augmentation d'environ un pour cent par année (SCHL, 2000a) les mises en chantier de maisons individuelles représentent plus de la moitié de toutes les mises en chantier de maisons au Canada (ACCH, 2001b).

Les mises en chantier de maisons au Canada se sont accrues par rapport au niveau plutôt faible (110 933) du milieu des années 1990. Les mises en chantier de maisons ont atteint 162 733 en 2001 et 205 034 en 2002 (SCHL, 2003). La SCHL, à l'aide de son Modèle de Projection de la demande éventuelle de logements (PDEL), prévoit que la formation moyenne annuelle de ménages au Canada atteindra 157 800 ménages de 2001 à 2006, 154 600 ménages de 2006 à 2011 et 148 800 ménages de 2011 à 2016 (Lewis, 1997). Les dépenses réelles de construction résidentielle ont considérablement augmenté au cours des trois dernières décennies, passant de 4 milliards de dollars en 1971 à 20 milliards de dollars en 2000 (ACCH, 2001a). La construction de maisons, la rénovation de maisons et les autres dépenses résidentielles ont atteint 49 milliards de dollars en 1999, soit plus de 5 % du produit intérieur brut du Canada (SCHL, 2001d).

La majeure partie de l'accroissement des mises en chantier de maisons au Canada en 2001 est attribuable à deux provinces : l'Ontario, dont les marchés de l'habitation ont été très actifs au cours des dernières années, et la Colombie-Britannique, qui a connu une modeste reprise après que ses marchés ont été très léthargiques au milieu des années 1990. Les mises en chantier de maisons au Québec et en Alberta ont également augmenté en 2001 par rapport aux années précédentes. Les mises en chantier de maisons sont demeurées stables ou ont légèrement régressé dans toutes les provinces de l'Atlantique de 1986 à 2001. À l'exception de la Saskatchewan, où les mises en chantier ont constamment reculé, les mises en chantier en 2001 ont augmenté dans l'Ouest canadien (ACCH, 2001b; SCHL,

2002). Les tendances sur les mises en chantier dépendent largement des taux de croissance économique (plus faibles dans le Canada atlantique et le Québec et plus élevés dans l'Ouest canadien), de la disponibilité des emplois et de la migration démographique en résultant.

On observe une tendance accrue vers l'achat de propriétés privées (revente); on prévoyait que les acheteurs de maisons existantes atteindraient plus du double de celui des acheteurs de maisons neuves en l'an 2000 (Angus Reid Group, 1995). En fait, selon de récentes statistiques, 380 458 maisons se sont vendues en 2001 (soit plus du double des mises en chantier de maisons) par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.). Il s'agit d'une hausse par rapport à plus de 330 000 maisons en 2000 et 252 000 maisons en 1995 (totalisations spéciales de la SCHL). Ce changement aura une répercussion sur les modèles des dépenses de construction au fil des années, car les propriétaires-occupants envisagent de rénover la maison qu'ils ont achetée sur le marché de la revente.

Le secteur de la rénovation a, depuis les années 1970, connu une tendance à la hausse dans ses activités, au point où il représente maintenant environ la moitié de toutes les dépenses de construction résidentielle. Durant les périodes où les taux d'intérêts sont élevés et l'économie est incertaine, certains propriétaires décident de rénover leur logement au lieu d'acheter une maison neuve. Les propriétaires-occupants constituent la pierre angulaire du marché de la rénovation (SCHL, 1995b).

Le secteur de la rénovation résidentielle se compose presque exclusivement de petites entreprises, 80 % des entreprises étant dirigées par des propriétaires exploitants s'occupant directement de tous les aspects de l'entreprise (ACCH, 1995). Comparativement aux dépenses de construction de maisons neuves, les dépenses de rénovation constituent un marché beaucoup moins instable (SCHL, 1995b). On observe certains écarts régionaux dans les types de travaux de rénovation exécutés. Par exemple, par rapport aux entreprises d'autres parties du pays, les entreprises du Québec touchent une plus grande partie de leur revenu des travaux de réparation, d'entretien et de restauration. Les entreprises de la Colombie-Britannique touchent une plus grande partie de leur revenu des agrandissements et des transformations (ACCH, 1993).

L'un des thèmes de recherches prioritaires à considérer dans le secteur de la rénovation concerne l'évaluation des répercussions des nouvelles technologies sur les travaux de rénovation (ACCH, 1995). Il faut trouver des moyens plus efficaces de transmettre les connaissances techniques et les connaissances pratiques aux rénovateurs et de communiquer aux propriétaires-occupants les avantages que comporte l'amélioration de leur logement, dont l'efficacité énergétique et l'amélioration de l'aération et de la qualité de l'air intérieur (Reid/Foster Associates, 1997).

De façon générale, le nombre de logements du parc résidentiel canadien augmente. Cette tendance souligne qu'il faut plus de recherches ciblées sur l'entretien des logements et les méthodes de financement dans le but que des stratégies et des programmes d'entretien efficaces soient élaborés. L'entretien du parc résidentiel du Canada nécessite des

investissements opportuns pour que soient remplacés l'équipement et les éléments des bâtiments. À l'échelle régionale, le pourcentage le plus élevé de ménages ayant déclaré qu'ils devaient apporter des réparations majeures à leur logement se trouve dans le Canada atlantique (Lampert, 1999b).

Selon les recherches sur les questions touchant les logements locatifs et les tours d'habitation, plus la durée prévue du bâtiment est grande, plus la contribution annuelle à apporter à la réserve de remplacement pouvant alors être utilisée afin de financer le coût de remplacement des éléments du bâtiment ayant dépassé leur durée de vie utile doit être élevée (IBI Group, 2000b). À mesure que l'on connait mieux la durée utile des éléments des bâtiments et que l'on comprend plus clairement la nécessité d'avoir une réserve adéquate, on se rend compte qu'un élément important de la valeur des vieux immeubles à appartements peut être la taille de leur réserve de remplacement. Prendre conscience de l'état des immeubles constitue la première étape pour comprendre l'effort nécessaire à la préservation des logements collectifs, y compris des logements gérés par des intérêts privés ou publics et leur appartenant. La deuxième étape consiste à évaluer le coût des réparations ou des rénovations compte tenu de l'efficacité des diverses approches. La troisième étape consiste à obtenir le financement nécessaire à l'exécution des travaux.

Environ 85 % des quelque quatre millions de logements locatifs au Canada appartiennent au secteur privé. Une évaluation des tendances à long terme dans le marché locatif (Pomeroy *et al.*, 1999) montre que le parc de logements locatifs a connu une croissance rapide au cours des années 1960 et 1970, une croissance plus modérée dans les années 1980 et encore plus modeste dans les années 1990. Très peu de logements locatifs ont été construits depuis le début des années 1990, car la rentabilité éventuelle d'un investissement dans les logements locatifs n'était pas attrayante (ACCH, 1999; Lampert, 1999b). La majeure partie de l'augmentation de l'offre de logements locatifs provenait d'autres sources, dont la transformation d'immeubles non résidentiels en logements résidentiels et la construction de logements accessoires dans les maisons individuelles.

Bien que les taux d'inoccupation aient légèrement augmenté de 2001 à 2002 (passant de 1,1 % à 1,7 %) dans les 28 centres métropolitains du Canada, l'offre de logements locatifs dans certains marchés est encore faible. En 2002, les taux d'inoccupation à Montréal, à Québec, à Gatineau et à Kingston étaient inférieurs à 1 %. Dans huit autres centres métropolitains, les taux se situaient entre 1 % et 2 %. Le taux d'inoccupation ne dépassait 3 % que dans cinq centres. Globalement, les taux d'inoccupation ont régressé dans 11 des 28 centres et ont augmenté dans les 17 autres centres (SCHL, novembre 2002). Bien que le Programme de logements abordables récemment lancé stimulera quelques nouvelles mises en chantier de logements locatifs, les marchés locatifs risquent d'être caractérisés par une faible offre dans un proche avenir (ACCH, 2001b). La Fédération canadienne des municipalités (FCM) prévoit que le régime canadien de l'habitation aura besoin de 45 000 nouveaux logements locatifs chaque année pour les dix prochaines années afin de répondre à la demande et qu'au moins la moitié de ces logements devront être des logements abordables (FCM, 2000).

Parmi les inconvénients que perçoivent les investisseurs dans les logements locatifs, mentionnons les suivants : la nécessité d'effectuer de profondes modernisations des immobilisations, les taxes foncières élevées et l'intervention excessive des administrations gouvernementales (Pomeroy *et al.*, 1999). Contrairement au niveau plutôt faible de l'investissement dans la construction d'ensembles locatifs privés au Canada dans les années 1990, les propriétaires-bailleurs entreprennent tous les ans d'importants travaux de réparation et de rénovation pour leurs logements locatifs (Lampert, 1999b). Par exemple, les propriétaires-bailleurs ont dépensés presque quatre milliards de dollars (1 200 dollars par logement) pour rénover et réparer des logements locatifs privés en 1995 (SCHL, 1995b).

Le logement public au Canada constitue la plus ancienne forme de logement social. Selon sa définition exacte, le logement social doit répondre à deux critères : il doit appartenir à un gouvernement ou à une agence gouvernementale, et les loyers versés pour l'ensemble des logements doivent êtres établis d'après le revenu des ménages. Le logement public représente presque le tiers du parc de logement social du Canada (Smith, 1995). Il faut également souligner que les personnes âgées occupent presque la moitié du parc de logements publics, ce qui crée des défis en raison du faible taux de roulement des locataires et du vieillissement des personnes âgées sur place.

Le parc de logements sociaux au Canada vieillit, car la majeure partie de ce parc a été construite avant 1990. Présentement, il est peut être en bon état, mais d'importants investissements en immobilisations se dessinent, et en particulier dans le portefeuille des tours d'habitation. On prévoit que les coûts des réparations toucheront principalement certains éléments des bâtiments, dont le bardage, les fenêtres, les toitures, les balcons et les éléments exposés de la structure. Le coût de la remise en état de ces éléments est important (Sewell, 1994). Pour résoudre bon nombre de problèmes touchant le logement social, il faut réaliser davantage de recherches et de réformes en matière de modernisation des systèmes de gestion pour mieux assurer le suivi de l'actif matériel et des changements apportés aux portefeuilles de logements pour pouvoir prendre des décisions plus éclairées sur les choix de rénovation et de remise en état et élaborer des structures organisationnelles plus pertinentes et rapidement adaptables (Smith 1995).

Ces dernières décennies, d'importantes améliorations se sont produites dans la construction des logements. La crise énergétique du milieu des années 1970 au milieu des années 1980 a provoqué l'élaboration de méthodes de réduction des fuites d'air, d'ossatures modernes permettant d'améliorer l'indice de protection thermique, de ventilateurs-récupérateurs de chaleur (VRC), de fenêtres éconergétiques et de systèmes de chauffage et d'éclairage à haut rendement. La réaction à la crise énergétique a soulevé des préoccupations dans deux autres domaines, soit la qualité de l'air intérieur et la détérioration causée par l'humidité (Scanada Consultants Ltd. *et al.*, 2000). La caractéristique environnementale et éconergétique la plus importante aux yeux des propriétaires-occupants éventuels touche l'efficacité des fenêtres et l'isolation (Angus Reid Group, 1995). Parmi les autres domaines d'innovation, mentionnons la prévention des incendies (par exemple, l'élaboration et la mise à l'essai d'éléments de plancher légers et résistants au feu, l'amélioration des systèmes

d'extinction automatique et les systèmes d'aération à pression positive), le contrôle des bruits (par exemple, l'amélioration de l'isolation acoustique des planchers et des murs) et le renouvellement de l'infrastructure (par exemple, des guides d'entretien et de réparation de garages et des guides de gestion de l'humidité dans les systèmes de murs extérieurs).

En outre, les constructeurs et les organismes de logement ont adopté d'excellentes méthodes de construction dans les régions éloignées et nordiques en mettant l'accent sur la stabilité des fondations et la durabilité des enveloppes de bâtiment. Toutefois, les systèmes de chauffage et d'aération dernier cri pour le Nord n'ont pas fait l'objet d'améliorations importantes au début des années 1990. Il faudra établir des contrôles des performances afin d'assurer le suivi des effets à long terme des innovations (Howell-Mayhew Engineering *et al.*, 1996).

Au cours des vingt dernières années, l'industrie des maisons préfabriquées s'est considérablement transformée. Autrefois obsédée par la mobilité, elle s'intéresse dorénavant aux logements modulaires fixes dont le style et l'apparence sont souvent identiques à ceux de maisons construites sur place. Parmi les avantages que comporte la préfabrication, mentionnons l'accroissement de l'efficacité énergétique, la réduction des déchets de construction et la réduction des dommages généraux infligés au terrain. Dès 1994, les producteurs canadiens de maisons préfabriquées, qui s'étaient tournés davantage vers la production de maisons modulaires, détenaient 17 % du marché des maisons neuves. Pour améliorer davantage la qualité des maisons préfabriquées, il faut favoriser les techniques de construction à la chaîne (Pallergino, 2000). Si quelques études techniques sur les devis de construction, les systèmes d'expédition et les codes municipaux du bâtiment ont étés menées, très peu d'études ont porté sur les aspects socioéconomiques des maisons préfabriquées (Corbett, 2001; L.J.O'Riley & Associates, 1999). Friedman (1994) souligne plusieurs aspects des maisons préfabriquées qui pourraient être améliorés grâce à des études complètes et détaillées :

- questions liées au transport et au levage;
- économies de coût indirectes obtenues grâce à la réduction des périodes de construction, à la réduction des pertes de matériaux et à l'amélioration du service après-vente;
- études de marketing visant l'évaluation du potentiel de certains types d'ensembles préfabriqués dans le contexte nord-américain.

À la suite de nombreuses innovations, les logements canadiens sont devenus plus éconergétiques, plus respectueux de l'environnement, plus sains pour leurs occupants et plus durables tout en étant abordables pour la plupart des Canadiens (Scanada Consultants Ltd. *et al.*, 2000). Malgré ces importantes améliorations, il faut entreprendre des recherches soutenues pour quantifier la portée des répercussions des innovations sur le secteur de l'habitation et la qualité générale du parc résidentiel du Canada.

2.5 Coût du logement

En raison de la chute des taux hypothécaires, de plus en plus de ménages ont pu acheter une maison ces dernières années. Pour toute la période de 1986 à 2001, les prix moyens des maisons neuves ont augmenté de 42 % ce qui est inférieur à la hausse de 50 % de l'indice des prix à la consommation (IPC) pour la même période. Pour la période plus récente de 1996 à 2001, les prix des maisons neuves n'ont augmenté que légèrement, soit en moyenne d'environ 2 % par année pour le Canada en général, comparativement à une hausse annuelle d'environ 3 % de l'indice des prix à la consommation (SCHL, 2002). La hausse du prix d'achat s'est faite en partie au détriment des constructeurs, dont les marges se sont rétrécies. Selon les études, les coûts des matériaux et de la main-d'œuvre assumés par les constructeurs ont augmenté plus rapidement que les prix des maisons (ACCH, 2001b). L'Association canadienne des constructeurs d'habitations (2001b) signale que si l'échelle syndicale des salaires dans la construction (y compris les suppléments de rémunération) s'est accrue de 52 % de 1986 à 2000, le prix du bois d'œuvre, une importante part du coût de construction des maisons, a augmenté de presque 60 % au-dessus du niveau de 1986.

Les tendances dans les prix des logements sont notoirement cycliques et diffèrent grandement d'une région à l'autre du Canada. Selon Statistique Canada, les prix des maisons neuves se sont accrus dans la plupart des grands marchés canadiens de l'est de 1999 à 2001 après avoir été assez stables de 1990 à 1998. De 1999 à 2001, Ottawa-Hull a été le marché le plus robuste du Canada, les prix des maisons y ayant progressé de presque 20 %. Cette forte croissance s'est également manifestée dans les marchés de l'habitation de Calgary et d'Edmonton en raison des robustes économies locales. La hausse des prix des maisons dans les grands centres de l'est a été beaucoup plus modeste. Les prix des maisons neuves à Montréal se sont accrus de 9 % de 1999 à 2001. Toronto (5 %) a également connu des hausses de prix. Après avoir atteint un sommet en 1993, les prix des maisons neuves à Vancouver ont graduellement régressé pour ensuite se redresser et atteindre, en 2001, un niveau légèrement supérieur à celui de 1988 (ACCH, 2001b).

La part du prix d'une maison typique attribuable aux matériaux de construction oscille entre un plancher de 23 % à Surrey, en Colombie-Britannique, et un plafond de 34 % dans les centres de l'Atlantique. L'une des raisons de cet écart important est attribuable au prix des terrains, qui fluctue considérablement d'une région à l'autre du Canada (Lampert et Denhez, 1997). Selon le 29e sondage semi-annuel Pulse mené par l'Association canadienne des constructeurs d'habitations durant l'hiver 2001-2002, l'inquiétude que soulève l'augmentation du prix des terrains viabilisés chez les constructeurs de maisons est particulièrement évidente dans le Canada atlantique, en Ontario et en Alberta, mais elle n'est pas considérée comme étant un problème par ceux du Manitoba et de la Saskatchewan (ACCH, 2001b).

Si les maisons, ou plus précisément les bâtiments mêmes, ont été longtemps considérés comme une bonne valeur d'achat, durant la période de 1981 à 2001, d'autres coûts d'accession à la propriété, dont les services d'utilité publique, les taxes foncières et les frais

d'assurance, ont augmenté plus rapidement que l'inflation. Par exemple, depuis 1981, le coût des services d'utilité publique a augmenté de 163 % comparativement à une hausse générale des prix de 99 %. En outre, le coût réel de l'accession à la propriété a augmenté en raison des redevances, des frais, des droits et des taxes (qui totalisent un montant substantiel) perçus sur les maisons neuves par tous les ordres de gouvernement. Ensemble, ils comptent pour plus de 20 % du prix d'une maison neuve dans bon nombre des grands centres du Canada (ACCH, 2001b).

Selon la Fédération canadienne des municipalités (FCM) (2000), l'abordabilité de l'accession à la propriété est devenue un problème plus crucial dans les années 1990 du fait que le revenu disponible réel a stagné ou régressé, et en particulier celui des ménages à faible revenu. Une étude de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (2001a) sur les conditions de logement des ménages tirées du recensement canadien de 1996 confirme que ces hausses de coût de logement ont dépassé la croissance des revenus. Pour la période quinquennale de 1990 à 1995, le revenu moyen des ménages s'est accru de 6 %, mais les coûts de logement ont augmenté de 11 % de 1991 à 1996 (SCHL, 2001a). Au cours des années 1990, les locataires ont vu leur loyer augmenter plus rapidement que l'inflation générale, ce qui leur laissait moins de revenu à épargner en vue de l'achat d'une maison. En outre, pour la période de 1990 à 1995, le revenu moyen des ménages locataires n'a augmenté que de 1 %, mais leur coût de logement s'est accru de 11 % (SCHL, 2001a).

Des comparaisons ont été faites entre les coûts de logement des propriétaires et ceux des locataires (Clayton Research Associates Ltd., 1992). Les frais de logement des propriétaires sont supérieurs à ceux des locataires durant plusieurs années suivant l'achat d'une maison (généralement 5 à 10 ans). Néanmoins, avec les années, les loyers augmentent en raison de l'inflation, tandis que le principal composant des frais de logement des propriétaires (le paiement hypothécaire) reste plutôt constant (sauf si les taux d'intérêt augmentent). Une comparaison de la tendance à long terme dans les frais de logement des propriétaires et des locataires révèle que les propriétaires ont des frais de logement de beaucoup inférieurs à ceux des locataires.

Le secteur de l'habitation se préoccupe des hausses de coût reliées à l'installation de l'infrastructure et de services au niveau municipal. Une partie de la hausse des coûts, que supporte de plus en plus le secteur lui-même, est attribuable au fait que les gouvernements provinciaux et fédéral réduisent ou retirent l'aide financière accordée aux municipalités. L'aide financière comprend parfois les services publics et récréatifs, dont les établissements d'enseignement et les installations récréatives. Les défenseurs du secteur prétendent que les pénuries de main-d'œuvre et la hausse du coût des matériaux constituent d'autres obstacles freinant l'accession à la propriété. Ces obstacles freinent la croissance des ventes de maisons neuves (ACCH, 2001b).

Certains chercheurs (Ley, Tutchener et Cunningham, 2001; Ley et Tutchener, 1999) prétendent que, dans les plus grands centres urbains du Canada, les facteurs régionaux et nationaux traditionnels tels que les changements dans la conjoncture économique locale

et la croissance démographique urbaine semblent avoir une importance décroissante sur les fluctuations des prix des maisons, alors que certains indicateurs comme l'immigration, l'embourgeoisement et l'accroissement de la mobilité des biens et de la population ont des effets plus importants (Ley, Tutchener et Cunningham, 2001; Ley et Tutchener, 1999). Toutefois, de façon générale, la nature du lien entre l'immigration et le prix des maisons demeure vague (Ley *et al.*, 2001).

Fortin et Leclerc (2000) ont examiné les hypothèses énoncées par le démographe David Foot, qui prétend que le nombre d'acheteurs de maisons régressera inévitablement en raison du vieillissement de la population canadienne, ce qui causera une chute substantielle du prix des biens immobiliers résidentiels. Dans leur étude, ils en viennent à la conclusion que la pression à la baisse exercée par les fluctuations démographiques sur le prix de l'immobilier n'aura probablement d'incidence que sur certaines régions, notamment les provinces de l'Atlantique et la Saskatchewan. Ils en viennent également à la conclusion qu'il est peu probable que le prix réel des maisons recule. Fortin et Leclerc prétendent également que les données canadiennes sont encore handicapées par l'absence d'indices des prix d'une qualité constante. Les prix de vente moyens établis par le S.I.A. revêtent alors plus d'importance si le facteur qualité de ce prix est bien défini. Selon Fortin et Leclerc, il faut mieux comprendre et quantifier les répercussions du vieillissement de la population (et en particulier du nombre croissant de ménages dont le principal soutien de famille est âgé de plus de 40 ans) sur la demande de logements, tant pour le volume que pour le type de logements. En outre, ils suggèrent qu'il serait utile de mener des recherches sur la relation entre le taux de croissance démographique et le taux d'activité de construction de maisons. Cela permettrait de mieux comprendre les mécanismes d'adaptation du marché de l'habitation et, par conséquent, de la détermination des prix à long terme.

2.6 Mécanismes de financement

Depuis les années 1950, le gouvernement du Canada a facilité le lancement de nombreuses innovations dans le domaine du financement des maisons et des programmes de l'accession à la propriété (par exemple l'accession à la copropriété) en offrant des régimes d'épargne et d'assurance prêt hypothécaire qui réduisaient les risques courus par les prêteurs (Fallis *et al.*,1995). Depuis la fin des années 1960, le nombre de maisons et la demande de prêts hypothécaires ont considérablement augmenté, les encours de prêts passant de 50 milliards de dollars en 1970 à près de 300 milliards de dollars en 1989 (Fortin et Leclerc, 2000).

Dans les années 1990, les régimes d'assurance prêt hypothécaire favorisaient encore l'accession à la propriété et atténuaient les risques de défaut de remboursement que couraient les investisseurs. En outre, le gouvernement offrait une aide substantielle à l'accession à la propriété au moyen de la remise de la TPS à l'achat d'une maison, du Régime d'accession à la propriété (Remboursement du REER), de la déduction fiscale des gains en capitaux sur la résidence principale (bien que cette mesure fut annihilée par la non-déductibilité de l'intérêt hypothécaire pour de nombreuses personnes) et par des prêts hypothécaires à faible

versement initial. Certaines provinces offraient également une aide à l'accession à la propriété par des initiatives comme la réduction des droits de cession immobilière et des programmes visant à encourager les acheteurs éventuels à épargner en vue d'un versement initial.

Selon Fortin et Leclerc (2000), la valeur des nouveaux prêts hypothécaires suivait étroitement la valeur des maisons. La même étude a révélé une relation stable et importante entre le nombre de nouveaux prêts et les fluctuations des taux d'intérêt. En fait, une hausse de 1 % des taux d'intérêt se traduisait par une baisse de presque 15 % des nouveaux prêts hypothécaires la première année. En outre, le nombre de personnes dans les groupes des 25 à 34 ans a une influence très marquée sur le nombre de nouveaux prêts. Par exemple, entre 1990 et 1998, le taux de croissance annuelle des personnes âgées entre 25 et 34 ans est passé de 2 % à -2 %, d'où une réduction de 17 % du nombre des nouveaux prêts. Le ralentissement prévu de la croissance démographique, en particulier dans le groupe des 25 à 34 ans, devrait entraîner une importance baisse des encours de prêts hypothécaires globaux entre 2000 et 2020.

Malgré l'aide que le gouvernement apportait aux accédants à la propriété, les producteurs de logements, qui dépendaient des prêteurs hypothécaires commerciaux, avaient de plus en plus de mal à obtenir du crédit (SCHL, 1995b). Le sondage national auprès des rénovateurs mené par l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (1993) a révélé qu'au moins la moitié des rénovateurs avaient un peu de mal à obtenir du financement des établissements financiers. En outre, les rénovateurs à temps plein avaient plus de difficulté à obtenir du financement que les rénovateurs à temps partiel. Comprendre le secteur de la rénovation, et en particulier le financement de la rénovation résidentielle, constitue l'une des priorités de recherche dans le secteur de l'habitation (SCHL, 1995b).

La plupart des gouvernements sont devenus une partie plus passive du partenariat des intérêts privés et publics qui caractérisent le régime canadien de l'habitation. Selon la récente politique gouvernementale, soutenue par le secteur privé, on préfère ne pas utiliser la politique monétaire pour favoriser la production de logements ou protéger les logements en périodes d'instabilité de l'économie générale, mais permettre aux forces du marché de prévaloir (SCHL, 1995b).

Kraus et Eberle (1998) prétendent que de nombreux fournisseurs de logements sans but lucratif sont disposés à produire des ensembles de logements abordables sans subventions gouvernementales permanentes. Néanmoins, ils en sont plus ou moins capables. Si de nombreux organismes disposent des ressources nécessaires (dont des terrains et un avoir propre dans des ensembles résidentiels), ils ont grandement besoin d'être mieux informés sur la façon de mettre en œuvre des méthodes innovatrices. Ils ont également besoin de connaissances sur les financement des ensembles (Kraus et Eberle, 1998). Il y a encore d'importants travaux à réaliser sur l'examen du comportement véritable des organismes de logement sans but lucratif afin de cerner quels aspects particuliers de leur fonctionnement leur permettent de produire des logements (abstraction faite de toutes les subventions) tout en exigeant des loyers inférieurs au marché (Ekos Research Associates, 1997).

2.7 Infrastructure municipale

L'infrastructure municipale comprend les réseaux routiers complexes, les systèmes de transport, les égouts, les stations d'épuration des eaux, les canalisations d'eau, les systèmes de distribution, les réseaux électriques, les lignes téléphoniques et d'autres services essentiels dans les villes. Graham (2000) souligne que l'infrastructure dans les villes est constituée de systèmes de réseaux interdépendants dont l'expansion ne se fait pas isolément mais qui sont reliés de diverses façons, par exemple les égouts et les canalisations d'eau, de même que les réseaux électriques et les lignes téléphoniques. Cette interconnexion est vitale pour comprendre les complexités des réseaux de l'infrastructure des municipalités et les coût reliés à leur expansion. Les ouvrages notoires soulignent l'émergence de tendances de croissance urbaine plus durables, dont l'augmentation des densités, la réduction de l'expansion au moyen de mesures telles que les limites de croissance et d'autres principes de la croissance intelligence, soit autant de mesures visant à contenir les coûts élevés de l'expansion des réseaux de l'infrastructure actuelle.

En général, les débats entourant l'infrastructure municipale portent sur le coût du renouvellement des systèmes vieillissants des noyaux urbains centraux ou sur le coût à engager pour desservir de nouveaux quartiers périphériques. Dans un cas comme dans l'autre, les coûts ont augmenté et les municipalités s'efforcent de trouver des façons de continuer de financer les améliorations et les expansions éventuelles. Cela a amené de nombreuses municipalités à repenser les modèles de croissance et les types d'aménagement autorisés. Selon Diamant (1995), « l'état de l'infrastructure des municipalités de l'ensemble du Canada constitue un débat constant depuis les 20 dernières années. Au début des années 1980, la Fédération canadienne des municipalités a entrepris une étude dans laquelle on a conclu que 15 milliards de dollars étaient nécessaires dans l'immédiat pour ramener l'infrastructure des villes canadiennes à un niveau acceptable. » Bien que ce chiffre de 15 milliards de dollars soit désuet et que les coûts puissent être plus élevés maintenant, ils soulignent néanmoins l'ampleur des problèmes d'infrastructure dans les municipalités canadiennes.

Ciscel (2001) fournit une analyse critique des répercussions des tendances de la croissance urbaine par l'examen des coûts reliés à l'étalement perpétuel des villes modernes. Il souligne que, de façon générale, l'étalement urbain est considéré comme étant le principal facteur menant à la hausse constante des coûts d'infrastructure des municipalités. L'étalement urbain perpétuel a entraîné une pression accrue en faveur de l'installation d'une nouvelle infrastructure dans les quartiers périphériques au détriment du réinvestissement dans l'infrastructure vieillissante du noyau urbain central. Un des arguments cruciaux de Ciscel est celui selon lequel les villes modernes sont devenues inefficaces et trop étendues. Le développement, suggère-t-il, se borne au développement des banlieues en raison de la facilité d'accès aux terrains, aux économies d'échelle dans la construction et aux préférences des acheteurs de maisons au détriment des questions à long terme touchant la rentabilité. « Par conséquent, la nouvelle ville étalée est onéreuse tant au plan des investissements en immobilisations que des coûts d'entretien. » Il conclut en disant que

« la croissance amène une situation à long terme de déséconomies géographiques d'échelle, notamment au titre des trajets quotidiens (routes) et du maintien de l'infrastructure » (Ciscel, 2001).

Kim (1997) examine le lien entre l'activité du marché de l'habitation et la santé de l'économie générale d'une ville. Le coût du logement est étroitement relié à l'expansion de l'infrastructure, et le « financement adéquat de l'infrastructure urbaine est un préalable permettant de s'assurer que les villes fonctionnent de manière efficace comme moteur de croissance » (Kim, 1997) et qu'elles sont en mesure de produire des logements abordables. En outre, Kim laisse entendre que le fait de contenir le coût de l'infrastructure et d'aménager de nouveaux systèmes respectueux de l'environnement (meilleurs installations de traitement des eaux d'égout, mesures d'économie de l'eau, etc.) peut contribuer « à améliorer le milieu urbain » (Kim, 1997). La réduction du coût de l'infrastructure et la mise en place de technologies plus respectueuses de l'environnement en ce qui touche les égouts, les canalisations d'eau et les systèmes de distribution sont fortement reliées aux mesures de croissance intelligente.

La SCHL (1995a), Hygeia Consulting Services (1997) et Richard Drdla Associates (1999) ont examiné les avantages possibles de diverses méthodes d'aménagement ainsi que les coûts directs d'infrastructure y étant reliés. Par exemple, la SCHL (1995a) a examiné les économies de coût pouvant êtres générées par l'utilisation de programmes de construction intercalaire afin d'accroître les densités dans les noyaux urbains centraux, en soulignant que les avantages de l'accroissement de la densité de la population sont essentiels pour permettre un système d'infrastructure efficace. Dans le rapport, il est écrit que « la construction de *Maisons espaces vivants* sur les terrains vacants peut graduellement augmenter la densité de la population d'une municipalité. Cela se traduit par une utilisation plus efficace des ressources et de l'infrastructure de la municipalité et en un nombre accru de contribuables » (SCHL, 1995a). La promotion de densités supérieures est soutenue dans le rapport de 1997 de Hygeia Consulting Services, qui a fourni une analyse détaillée des coûts d'infrastructure résultant de l'expansion urbaine. Ce rapport présente une comparaison détaillée de deux projets de construction par l'examen des répercussions de la configuration des rues, de la densité, de la forme urbaine et des normes de génie et d'aménagement. Ce rapport prétend qu'il est essentiel d'envisager ces trois points au moment de l'examen du coût et des répercussions de l'infrastructure et que c'est la meilleure orientation à donner aux éventuels aménagements. Richard Drdla Associates (1999) suggère des options permettant de plus grandes densités au moyen de divers programmes incitatifs, dont le zonage d'inclusion, des mesures favorisant la création de territoires déstructurés et des primes de densification. Ces programmes, bien que visant en général la mise en œuvre de logements pour les ménages à faible revenu, sont efficaces pour se qui est de réduire le fardeau que constituent les coûts de l'infrastructure municipale au moyen de densités de construction supérieures et d'autres mesures d'économie de coûts.

Ces dernières décennies, les dépenses d'infrastructure municipale ont monté en flèche. En réaction à l'accroissement de ces dépenses, les municipalités mettent de plus en plus l'accent

sur des manières novatrices de réduire les coûts économiques et environnementau . Elles ont insisté sur l'établissement de formes urbaines plus compactes comme mécanisme possible d'économie de coût. On prévoit que cette tendance se poursuivra bien que l'on insiste et que l'on continuera d'insister davantage sur les technologies permettant d'établir des systèmes d'infrastructure plus respectueux de l'environnement. Ces tendances continueront d'exercer une influence sur les densités des logements (par la réduction des dimensions des terrains et l'accroissement des choix de logements à densité supérieure) et les systèmes internes des habitations, dont l'égout et les canalisations d'eau (Roseland, 1998).

Les écarts régionaux continueront de jouer un rôle important dans la compréhension et l'évaluation des tendances futures. L'écart qui sépare les villes nanties des villes dépourvues jouera un certain rôle dans l'évaluation permettant d'établir si les administrations locales disposent de ressources adéquates pour répondre à la demande. Les vieilles villes comme Winnipeg et Montréal devront relever un défi de taille, soit celui d'équilibrer le financement nécessaire au renouvellement des vieux systèmes d'infrastructure dans des quartiers vieillissants à l'affectation des ressources nécessaires aux nouveaux quartiers périphériques. Ces problèmes seront aggravés dans les villes à faible croissance dont le nombre de contribuables dans le noyau urbain central subit une érosion. Ce point concerne tout particulièrement les villes à faible croissance comme Winnipeg et où le noyau urbain central s'est considérablement dépeuplé ces dernières années. Dans les centres à croissance plus rapide comme Toronto et Calgary, l'enjeu le plus important sera de répondre à la demande croissante de nouveaux investissements en infrastructure pour l'expansion périphérique. Toutefois, ces villes seront également confrontées à de difficiles choix pour ce qui est d'équilibrer la nouvelle croissance à l'entretien des systèmes existants. Les écarts régionaux seront manifestes et plus probablement définis d'après l'intensité de la croissance et la capacité des marchés de générer les taxes foncières nécessaires pour permettre l'engagement des dépenses de renouvellement et d'expansion de l'infrastructure urbaine.

Dans les débats sur l'infrastructure municipale, il faut également reconnaître ce qui distingue les collectivités rurales et éloignées. Ces dernières doivent souvent engager plus de dépenses pour offrir les services de base comme l'alimentation en eau, les égouts (le cas échéant) et d'autres réseaux et services d'utilité publique. Les coûts d'entretien élevés qu'entraîne souvent le coût supérieur du transport et des matériaux (en particulier dans les collectivités principalement accessibles par des routes praticables l'hiver) peut également poser des problèmes particuliers dans ces endroits. Enfin, le climat et l'état du sol (pergélisol et drainage) créent également des différences dans le type de technologies utilisé et le coût des services offerts aux consommateurs dans les régions éloignées et nordiques.

De façon générale, l'infrastructure a des répercussions importantes sur les coûts de logement et le coût d'utilisation des logements que doivent assumer les consommateurs.

2.8 Croissance intelligente

L'expansion des banlieus au cours des dernières décennies pose aux municipalités certaines pressions économiques et environnementales reliées à l'étalement urbain. Pour y réagir, de nombreuses municipalités repensent la planification et la gestion de la croissance urbaine. L'une des mesures est la croissance intelligente, qui favorise les principes de gestion efficace de la croissance en vue d'assurer un avenir plus durable.

Ces dernières années, la croissance intelligente est devenue plus présente dans les ouvrages et est régulièrement associée à une réaction aux nombreuses années d'étalement soutenu des villes. L'expansion soutenue est considérée comme étant à l'origine de modèles non durables d'expansion urbaine, en particulier dans les centres à croissance rapide. Pour mieux comprendre la signification de la croissance intelligente, Benfield *et al.* (2001) présentent un ensemble de dix principes de base de la croissance intelligente :

1. zones d'occupations de sol combinées;
2. préservation des espaces verts, des terres agricoles, des beautés naturelles et des zones environnementales cruciales;
3. aménagement compact des quartiers;
4. concentration des aménagements vers les collectivités existantes;
5. création d'un éventail d'options et de choix de logements;
6. prestation de divers choix de transports;
7. création de villes piétonnières;
8. décisions d'aménagement plus prévisibles, plus équitables et plus rentables;
9. création de collectivités comportant plus de caractère et d'attrait et favorisant un fort sentiment d'appartenance;
10. participation de la collectivité et des dépositaires d'enjeux à l'élaboration des décisions.

Ces principes visent à agir comme fondation favorisant la création de nouvelles formes de croissance urbaine. En outre, les auteurs soulignent que, pour comprendre ces principes, il est essentiel de reconnaître que « la base de la croissance intelligence est l'acceptation du caractère inévitable de la croissance » (Benfield *et al.* : 2001, p. 6). Par conséquent, dès que la croissance est considérée comme inévitable, on peut lancer des stratégies pour gérer l'expansion tout en assurant la vigueur des marchés.

Le Canadian Urban Institute (CUI) offre un ensemble analogue de principes définissant la croissance intelligente en y intégrant des caractéristiques telles que la gestion de la croissance, la durabilité environnementale, l'abordabilité des logements, la protection des espaces verts, la salubrité de l'air et de l'eau, la protection du patrimoine, le réaménagement

des centres-villes et des quartiers négligés, les aménagements urbains compacts, les zones d'occupations de sol combinées, l'établissement de parcs et de jardins communautaires et l'intégration de sentiers pédestres et cyclables (Canadian Urban Institute, 2001). Pour Benfield *et al.* et pour le Canadian Urban Institute, la croissance intelligente est un ensemble d'attributs de planification souhaitables que doivent s'efforcer d'intégrer les municipalités. La vaste diversité des principes de la croissance intelligente complique l'élaboration d'une définition commune de ce en quoi elle consiste.

Le Canadian Urban Institute fournit un jugement clé des démarches de croissance intelligente utilisées dans la planification des villes. Selon lui, « ce terme semble agir comme aimant pour toutes sortes de propositions visant à rendre les villes moins disfonctionnelles, plus vivables et plus concurrentielles sur le plan économique » (Canadian Urban Institute : 2001, p. 3). En ce qui concerne ce commentaire, les auteurs soulignent que la croissance intelligente est devenue un slogan qu'ont utilisé divers organismes ayant chacun ajouté une nouvelle perspective, d'où la difficulté d'en arriver à une définition simple. En outre, ils soulignent que « le caractère vague du terme croissance intelligente peut bien entendu permettre à un organisme donné de l'interpréter à sa guise et, donc, de l'utiliser pour justifier presque n'importe quel projet » (Canadian Urban Institute : 2001, p. 4). Bien qu'on ne trouve aucune définition unifiée et claire dans les ouvrages, on s'entend généralement sur les principes importants comme ceux énoncés ci-dessus.

Olson (2000) a examiné le lien entre la croissance spatiale urbaine et la nécessité de repenser la façon dont les villes sont planifiées. Dans les grandes lignes, elle soutient que la tendance de l'étalement urbain permanent en région périphérique a atteint un point de saturation en ce qui touche ses répercussions et le coût pour l'environnement. Ce problème touche la raréfaction des terrains disponibles pour une éventuelle expansion et les coûts environnementaux. Les problèmes reliés à l'étalement urbain ont amené les urbanismes à revenir à des formes de villes compactes. Pour Olson, la solution idéale consisterait à « post-transformer » les villes. Cela consiste à créer des formes urbaines compactes fondées sur des densités supérieures et une plus grande intégration des activités (zones d'occupations de sol combinées). Elle conclut en outre que ce processus est un objectif à long terme et dont la mise en œuvre prendra du temps. Toutefois, Olson prétend qu'il est essentiel de penser la gestion de l'étalement urbain de façon plus intelligente et que, faute d'un changement de théorie sur la planification, les modèles de croissance non durable se perpétreront.

En réaction aux pressions exercées par l'étalement urbain, de nombreuses administrations ont adopté des mesures novatrices pour contenir l'éventuel étalement. Knaap et Hopkins (2001) traitent de l'utilisation des mesures de croissance intelligente comme moyens novateurs de lutte contre l'expansion urbaine et soulignent que la gestion de la croissance urbaine continue d'évoluer en tant que pratique des urbanistes et enjeu d'intérêt public (Knaap et Hopkins : 2001, p. 314). L'un des mécanismes de contrôle cités par les auteurs est l'utilisation de limites de croissance urbaine (LCU). L'un des points essentiels soulignés par les auteurs est que le contrôle de l'expansion urbaine est un outil difficile à utiliser et à

définir parce que, si l'expansion spatiale est contrôlée par l'imposition de limites à la croissance au moyen de LCU ou d'autres moyens, cela peut se répercuter sur les marchés de deux façons. Premièrement, si trop de terrains sont prévus dans le plan de gestion de la croissance, cela peut contribuer à l'étalement, mais, par contre, si trop peu de terrains sont réservés en vue d'une croissance, le prix des terrains peut croître rapidement faute d'une offre suffisante, et, peut-être, entraîner un accroissement des coûts de logement et une réduction de l'abordabilité. Cette possibilité souligne la nécessité d'élaborer des mécanismes de croissance intelligente fondés sur la compréhension de la nature dynamique de l'étalement urbain et de la conjoncture des marchés. En outre, cela veut également dire qu'il faut analyser soigneusement les tendances à long terme afin que les objectifs de la croissance intelligente soient durables.

La croissance intelligente suppose également l'utilisation de techniques de construction et de matériaux plus respectueux de l'environnement. Tyler (2000), Benfield *et al.* (2001), la SCHL (1994) et d'autres auteurs ont souligné la nécessité de sensibiliser les intéressés aux matériaux durables et à des méthodes de construction de logements et de l'infrastructure municipale qui favorisent la durabilité de l'environnement.

L'intégration efficace des principes de la croissance intelligente semble gagner du terrain dans la planification urbaine. Cette tendance est de bon augure pour l'intégration des principes de la croissance intelligente dans plus de projets courants de planification. Toutefois, la capacité d'adopter les politiques de croissance intelligente peut dépendre du niveau de croissance d'une collectivité donnée. Les villes qui courent le plus de chances de mettre en œuvre les principes de la croissance intelligente seront les grandes villes à forte croissance où les pressions en faveur de la gestion de la croissance seront les plus vives en raison de l'expansion constante des marchés. Cela risque surtout de survenir dans des villes comme Toronto, Vancouver et Calgary. Dans ces villes, les hauts niveaux d'activité et les pressions du marché risquent fortement de favoriser des réactions novatrices à la croissance urbaine rapide. L'application des principes de la croissance intelligente dans les petits centres et les villes à faible croissance peut être plus difficile compte tenu de la demande limitée de logements et des niveaux supérieurs de risque associés à l'innovation dans des situations de faible demande. Dans les villes à faible croissance, où la conjoncture des marchés est assez stable, il y a moins de pressions pour que soit contenu l'étalement urbain ou que soient instaurées des densités supérieures.

Les tendances prévues semblent soutenir le recours à des politiques de croissance intelligente mais, là encore, il y aura des écarts régionaux selon les fluctuations de la conjoncture des marchés, la demande des consommateurs, les caractéristiques des consommateurs et la volonté politique. Qui plus est, la promotion de notions comme les densités supérieures nécessitera des démarches de planification complètes et à long terme. Les principes de la croissance intelligente nécessiteront le soutien du secteur de l'habitation, mais, pour qu'ils soient appuyés, il faut clairement démontrer la rentabilité de la croissance intelligente. L'appui à court terme des divers ordres de gouvernement afin de subventionner les investissements initiaux peut être essentielle jusqu'à ce que le secteur privé soit convaincu que

la conjoncture des marchés permettant d'assurer la rentabilité et l'autosuffisance de pareils aménagements soit évidente. L'appui gouvernemental peut être particulièrement important dans les marchés à faible croissance.

Les principes de la croissance intelligente peuvent favoriser l'expansion de formes novatrices de logements comme les bureaux à domicile (permettant à l'occupant de travailler à partir de chez lui), des formes plus petites de logements à haute densité et des quartiers et des logements écologiques. Toutes ces options, toutefois, demanderont un programme de marketing complet pour inciter les consommateurs sceptiques à changer leurs choix et leurs attitudes à l'égard des types de logement, des tailles de logement, des densités résidentielles et des commodités connexes et de surmonter leurs craintes d'une dépréciation.

2.9 Lacunes de marché

Les lacunes de marché constituent dans un système de prix une imperfection qui empêche une répartition efficace des ressources. Le principal facteur contribuant aux lacunes de marché dans les marchés de l'habitation est le manque d'information. Certains estiment aussi que la discrimination contribue aux lacunes de marché. Les lacunes de marché ont généralement comme conséquence finale d'empêcher certaines personnes d'avoir accès au logement de leur choix, de les obliger à payer davantage que la valeur réelle du logement qu'ils occupent ou de les forcer à accepter un logement de moindre qualité.

Un manque général d'équité dans l'accès à l'information sur les marchés de l'habitation et sur les propriétés immobilières peut créer des lacunes de marché. Lorsqu'on observe un échange inégal ou inefficace sur le marché attribuable à des écarts d'information (ou à une information asymétrique) entre les fournisseurs de logements et les consommateurs de logements, il s'ensuit que les consommateurs paient davantage pour se loger ou achètent des logements de qualité inférieure à ce qu'ils croient. Par exemple, cela peut se produire lorsque les vendeurs en savent beaucoup plus sur la propriété que l'acheteur éventuel et peuvent exiger beaucoup plus que la véritable valeur de la propriété. Cela peut également se produire lorsque les consommateurs ne connaissent pas les choix convenables sur le marché. Par exemple, les ménages souhaitant devenir propriétaires peuvent ne pas savoir qu'ils sont admissibles à du financement en raison d'un manque de connaissances sur les prix ou sur le revenu nécessaire. Dans une grande mesure, la SCHL répond aux besoins d'information des consommateurs par des publications imprimées et électroniques, dont les suivantes :

- Le *Guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant* (explique les us et coutumes du secteur canadien de l'habitation et fournit aux nouveaux immigrants dans un langage simple de l'information sur l'achat et la location de logements).
- *L'achat d'une maison étape par étape* (fournit des directives et des feuilles de travail permettant à l'acheteur de suivre tout le processus d'achat d'une maison).

- *Logements en copropriété - Guide de l'acheteur* (fournit aux personnes qui envisagent l'achat d'une copropriété neuve ou existante des conseils sur ce qu'il faut rechercher, les questions liées à l'abordabilité, la façon d'évaluer la situation financière du syndicat de copropriétaires et l'état du logement ainsi que de l'information générale sur le mode de vie en copropriété).
- *Votre guide pour la location d'un logement* (guide électronique accessible depuis le site Web de la SCHL qui fournit un aperçu complet des droits et des responsabilités des locataires et des propriétaires-bailleurs ainsi que des pratiques de location dans tous les territoires et toutes les provinces).

Les lacunes des marchés du logement peuvent également se manifester par de la discrimination à l'endroit de certains groupes de personnes, dont les immigrants (Chambon *et al.*, 1997), les Autochtones (Spector *et al.*, 1991), les enfants de ménages à faible revenu (Jackson et Roberts, 2001), les familles monoparentales dirigées par une femme (SCHL, 2000b) et les résidents ayant des problèmes de santé ou des handicaps (Schiff et Gnaedinger, 1997; Vlug, 1998; Weisberg, 1994). Des situations de discrimination se présentent tant pour la location de logements (Hulchanski, 1993) que pour l'accession à une propriété (Mason, 1995). Les personnes de certains des groupes susmentionnés peuvent se voir systématiquement refuser le logement répondant à leurs attentes, se voir demander une somme beaucoup plus importante pour le logement qu'ils achètent ou qu'ils louent ou être forcées de louer un logement en piètre état ou de taille insuffisante compte tenu des caractéristiques de leur ménage.

L'une des tendances concernant le profil des consommateurs de logements au Canada est la diversification des consommateurs. Cette situation est largement attribuable à l'immigration soutenue, en particulier vers les grands centres urbains et vers Toronto, Vancouver et Montréal plus précisément. La discrimination fondée sur l'ethnie (Beavis, 1995), la race (Darden et Kamel, 2000) et le sexe constitue également un important problème lié à l'accès (Mason, 1995).

Bien que les chercheurs canadiens reconnaissent généralement qu'il y a de la discrimination dans l'habitation, très peu de preuves concrètes sont fournies à l'appui. Des vérifications équitables des logements, comme celles dont parlent les ouvrages rédigés aux États-Unis, permettraient de fournir une vérification empirique indispensable des cas de discrimination (Beavis, 1995).

2.10 Multiculturalisme et écarts de logement

La nature de plus en plus multiculturelle de notre société canadienne soulève deux problèmes dans le marché de l'habitation. Le premier est le fait que la plupart des nouveaux immigrants décident d'habiter soit Toronto, soit Vancouver, soit Montréal, d'où leur plus grande concentration dans ces villes et beaucoup moins de diversité ethnique dans la plupart des autres types de collectivités, en particulier dans les collectivités rurales et les

petites municipalités. Le deuxième est le fait que les immigrants sont confrontés à des défis particuliers dès leur arrivée au Canada et que leurs choix de logement peuvent être réduits à certains endroits dans les grands centres urbains (Qadeer, 1997; Murdie et Teixeira, 2000).

L'immigration au cours des années 1990 a été beaucoup plus soutenue que dans les années 1980. Après avoir atteint un sommet de plus de 260 000 personnes en 1993, l'immigration a ralenti pour s'établir à une moyenne de 206 000 personnes par année de 1995 à 2000, avant de rebondir à 250 000 personnes en 2001 (Citoyenneté et Immigration Canada, 2002) et de régresser de 9 % pour s'établir à 228 575 personnes en 2002 (Citoyenneté et Immigration Canada, 2003). Les ménages d'immigrants représentent environ un ménage canadien sur cinq d'après les données de recensement de 1996 (SCHL, 2000c). Le pourcentage d'immigrants (84 %) situés dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) est de beaucoup supérieur au pourcentage de non-immigrants (58 %). La plupart des immigrants (74 % des plus récents immigrants) s'établissent tout d'abord dans les grandes RMR comme Toronto (42 %), Montréal (15 %) et Vancouver (16 %). Seulement 4 % des immigrants étant arrivés au Canada de 1991 à 1996 (par rapport à 14 % des immigrants d'avant 1976) habitent dans des zones rurales, bien que ces zones renferment 23 % de non-immigrants.

Le type de logement et le mode d'occupation choisis par les immigrants dépendent de divers enjeux liés au logement, dont l'abordabilité est le plus important (Murdie et Lapointe Consulting Inc., 1996; Ley *et al.*, 2001). Les résultats des recherches (Laryea, 1999) montrent également que le taux de propriété des groupes immigrants fluctue grandement selon l'âge, l'état civil, le niveau de scolarité, le type de ménages et la période d'immigration.

De façon générale, les immigrants qui habitent au Canada depuis 15 ou 20 ans (SCHL, 2000c) risquent davantage d'être propriétaires que les non-immigrants. Selon diverses études, le temps qu'il faut aux personnes nées à l'étranger en général pour atteindre le même taux de mode d'occupation que les Canadiens peut osciller entre 8 et 20 ans (Murdie et Lapointe, 1996; Laryea, 1999; SCHL, 2000c). Malgré ces taux d'adaptation après un certain temps, les nouveaux arrivants au Canada comptent en très grand nombre sur les logements locatifs, y compris les logements sociaux (Qadeer, 1997; Murdie et Lapointe Consulting Inc., 1996). Quelque 70 % des ménages immigrants les plus récents (1991 à 1996) sont locataires, mais seulement 24 % des immigrants d'avant 1976 sont locataires (SCHL, 2000c). Dans les marchés locatifs tout comme dans les marchés de la propriété, les immigrants en général, et davantage d'immigrants récents en particulier, risquent moins d'occuper une maison individuelle (Clayton Research Associates Ltd., 1994). Les taux de propriété des immigrants sont les plus élevés pour les immigrants de l'Europe ou des États-Unis mais très faibles pour ceux de l'Afrique ou des Caraïbes. C'est à Vancouver que les immigrants asiatiques ont le plus haut taux de propriété.

Les immigrants ont parfois besoin de logements plus spacieux en raison de la taille de leur famille (Clayton Research Associates Ltd., 1994; Murdie et Lapointe, 1996). Les membres de nombreux groupes d'immigrants préfèrent habiter à proximité d'une famille étendue ou

en son sein (Beavis, 1995; Murdie et Lapointe, 1996). Ils préfèrent également les quartiers à proximité des écoles offrant des cours de langues et les quartiers à proximité des établissements culturels et des associations religieuses pertinents (Qadeer, 1997). Il faudrait davantage d'études ciblées pour déterminer les besoins de logement actuels et éventuels des réfugiés et des immigrants récents et pour traduire ces besoins en lignes directrices de conception (voir SCHL, 1999).

Plusieurs études sur les immigrants noirs de diverses origines révèlent qu'ils ont tendance à s'établir dans les quartiers où leurs semblables sont en plus grand nombre (Grant, 1996 et 1997; Owusu, 1999). Néanmoins, une étude laisse entendre que certains immigrants seraient écartés des quartiers blancs par les propriétaires-bailleurs qui leur demandent des dépôts de sécurité supérieurs (Fong, 1997). Selon Owusu (1999), les Africains sont les groupes d'immigrants les moins recherchés de tous les groupes d'immigrants au Canada. Typiquement, les chercheurs les ont complètement ignorés ou, au mieux, ont considéré ensemble dans une catégorie analytique les immigrants des Caraïbes et de l'Afrique.

Les chercheurs canadiens en général estiment que la ségrégation résidentielle urbaine ethnique est un phénomène complexe qui ne s'est pas beaucoup résorbé au cours des trois dernières décennies mais qu'il faudrait considérer comme problématique seulement si elle est involontaire (Beavis, 1995). Plusieurs autres études (Owusu, 1999, Hibert et Burnley, 2001) révèlent que, dans les années 1990, les banlieues sont devenues la principale terre d'accueil des nouveaux immigrants au Canada comparativement aux immigrants antérieurs qui avaient tendance à s'établir dans les noyaux urbains centraux. Si les immigrants commerçants, principalement ceux des divers pays de l'Asie, se sont établis directement dans les maisons individuelles onéreuses des banlieues riches de grandes villes comme Toronto et Vancouver (Smart et Smart, 1994), les réfugiés et les autres immigrants pauvres, et principalement ceux des pays en voie de développement, sont forcés par leur situation financière de s'établir dans des logements locatifs bon marché et, souvent, dans des appartements de piètre qualité du secteur privé ou dans des logements publics (Murdie et Teixeira, 2000). En général, les groupes de nouveaux immigrants continuent de s'établir plus fréquemment dans des noyaux urbains centraux s'ils sont d'origine non européenne qu'européenne; toutefois, le pourcentage de minorités non européennes habitant les banlieues croît plus rapidement que celui de la population globale. S'il faut continuer de répondre aux besoins sociaux et économiques des immigrants dans les noyaux urbains centraux, il faut porter plus d'attention aux problèmes des immigrants dans les banlieues (Hiebert et Burnley, 2001).

Qadeer (1997) affirme que la réaction politique au multiculturalisme est encore réactionnaire et improvisée. Darden et Kamel (2000) estiment qu'il faut des politiques et/ou des pénalités plus rigoureuses pour assurer l'égalité d'accès aux marchés de l'habitation, et Laryea (1999) conclut que les immigrants ont besoin d'aide pour devenir propriétaires de leur maison. Il faut également des études fondées sur des données adéquates qui analysent les modèles d'intégration des diverses catégories d'immigrants. Pour ce faire, on peut assurer le suivi des choix de logement du même groupe d'immigrants au fil des années (Clayton

Research Associates Ltd., 1994). Pour que l'éventuelle politique de sélection favorise l'intégration et l'établissement des immigrants, le Groupe consultatif sur la révision de la législation (ACCH, 1998) estime qu'il est essentiel que cette politique repose sur la détermination des facteurs (de réussite ou d'échec), des programmes qui fonctionnent (ou ne fonctionnent pas) et des coûts d'établissement.

2.11 Disparité de revenus

Depuis 1980, la répartition du revenu dans la société canadienne est devenue considérablement plus polarisée. Les riches sont devenues plus riches, la classe moyenne a perdu du terrain et les pauvres sont devenus plus pauvres et plus nombreux (Jackson *et al.*, 2000). Lee (2000) a également montré que la polarisation et la pauvreté observées à l'échelle nationale sont plus accentuées encore dans les villes. Ses données montrent que la population des régions métropolitaines a augmenté d'à peine moins de 7 % de 1990 à 1995; toutefois, la population pauvre a augmenté d'un peu moins de 34 %.

On peut également relier les disparités de revenus au Canada à des écarts démographiques régionaux et interurbains et à des écarts entre les villes et les zones rurales. Un récent rapport de Statistique Canada (2000) présente de l'information sur les écarts régionaux et les écarts entre les villes et les régions rurales d'après des études sur les disparités de revenus entre les régions rurales et les petites municipalités. Ce rapport examine si les régions rurales sont caractérisées par des revenus inférieurs par rapport aux régions urbaines. Les constatations révèlent que dans chaque province les régions rurales ont des revenus moyens inférieurs aux régions urbaines. Les niveaux de disparité des revenus ruraux par rapport aux revenus urbains oscillent entre un sommet de 17 307 dollars en Colombie- Britannique et un plancher de 11 483 dollars à Terre-Neuve et au Labrador. L'une des principales constatations du rapport était que les écarts entre les revenus ruraux et les revenus urbains sont les plus prononcés en Colombie-Britannique, en Nouvelle-Écosse et au Manitoba et les moins marqués au Nouveau-Brunswick et à Terre-Neuve et Labrador. L'une des constatations positives du rapport est que les écarts entres les revenus ruraux et urbains ont régressé dans toutes les provinces, sauf à Terre-Neuve et Labrador. Les plus importantes baisses ont étés observées dans les provinces dont les revenus urbains sont supérieurs à la moyenne (Ontario, Alberta et Colombie-Britannique).

Il y a également des disparités de revenus entre les régions nordiques et éloignées et les centres des régions du sud du Canada. Un rapport produit par l'Institute of Urban Studies pour la SCHL (1999) révèle que le revenu familial moyen est beaucoup plus faible dans les centres éloignés et nordiques, alors que les taux de pauvreté et de chômage sont plus élevés à ces endroits que dans les collectivités du sud. Ces écarts sont amplifiés par les caractéristiques des marchés de l'habitation. La construction de logements est souvent plus onéreuse dans les collectivités éloignées et nordiques en raison des dépenses reliées à la construction sur le pergélisol et au coût du transport des matériaux.

Il y a également des disparités de revenus entre les villes et en particulier dans celles dont le noyau central régresse considérablement. Par exemple, Charrette (1994), Silver (1999) et Lezubski *et al.* (1999) ont observé qu'il y a des contrastes frappants et des iniquités croissantes entre les populations des noyaux urbains centraux et les populations périphériques en ce qui touche l'emploi, la scolarité, le revenu et l'abordabilité des logements. En outre, ces auteurs prétendent que certains sous-groupes des noyaux urbains centraux, dont les jeunes, les familles monoparentales, les Autochtones, les minorités visibles et les immigrants récents, subissent des iniquités encore plus prononcées. Un exemple manifeste de cette disparité peut être observée lorsqu'on examine les caractéristiques des résidents du noyau urbain central de Winnipeg et ceux de sa périphérie. Le revenu moyen des ménages de la ville de Winnipeg en 1996 s'établissait à 44 933 dollars, alors que celui des ménages habitant le noyau central était beaucoup moindre, soit 28 588 dollars. Le pourcentage des ménages à faible revenu est également considérablement plus élevé dans le noyau central, où il atteint 62 %, comparativement à 43 % en périphérie et à 49 % pour l'ensemble de la ville[1]. Centraide de Toronto (2000) fait remarquer un écart analogue entre les quartiers riches et les quartiers non riches de la ville de Toronto.

Une récente étude du CCSD (2001) portant sur les taux de pauvreté dans les principales régions urbaines du Canada illustre les écarts de revenu entre les diverses cohortes d'âge, les structures familiales et d'autres caractéristiques de la population. Ce rapport repose sur les données du recensement de 1996 et révèle qu'il y a d'importants écarts dans les taux de faible revenu (selon le seuil de faible revenu ou SFR de Statistique Canada) dans la population canadienne. Les personnes risquant le plus d'avoir un faible revenu comprennent les immigrants récents, les minorités visibles, les familles monoparentales, les Autochtones, les personnes handicapées et les femmes âgées (Lee, 2000). Des travaux de la SCHL (1996) mettent en évidence la disparité de revenus entre les Autochtones et les non-Autochtones. Les revenus des Autochtones sont considérablement inférieurs à ceux des non-Autochtones. En 1991, le revenu moyen des personnes âgées d'au moins 15 ans s'établissait à 14 561 dollars pour les Autochtones et à 24 212 dollars pour les non-Autochtones. En outre, de 1980 à 1990, le revenu moyen des non-Autochtones s'est accru de 4,3 %, alors que celui des Autochtones a régressé de près de 5 %. Ces écarts de revenu ont entraîné d'importantes disparités dans la qualité de vie, dont la capacité d'avoir accès à un logement abordable et de qualité suffisante (Clatworthy, 2000). Les données sur les besoins impérieux publiées par Statistique Canada et la SCHL (1996) confirment cette disparité dans les logements, car le pourcentage de ménages non agricoles et non autochtones ayant des besoins impérieux de logement se situait à 17,6 % comparativement à 31,6 % pour les ménages non agricoles autochtones hors réserve.

---

[1] Données tirées de la page d'accueil du site Web de la ville de Winnipeg le 28 mars 2002 http://www.city.winnipeg.mb.ca/census1996/

Un deuxième rapport publié par le CCSD (1997) souligne que les familles à faible revenu sont moins favorisées (en termes d'emploi et de salaire) dans le marché du travail en 1994 si l'on tient compte de la conjoncture du marché du travail de 1984 à 1994. Les changements qu'a subis la structure économique ont créé des situations de revenu plus difficiles pour les personnes des plus faibles catégories de revenu. Les personnes les plus touchées par les changements survenus dans l'économie étaient les familles dirigées par de jeunes adultes (de moins de 35 ans) et les familles monoparentales. Ces constatations sont homologues à celles tirées par Lochhead et Shalla (1996), qui ont trouvé que le marché canadien du travail a enregistré une hausse d'emplois atypiques et précaires et des taux de chômage et de pauvreté exceptionnellement élevés au cours des deux dernières décennies. En fait, les auteurs soulignent que le recul des moyens salariés était un problème criant et l'un des problèmes ayant contribué à aggraver les disparités. Ils soutiennent que la disparition de la classe moyenne placera davantage de familles en situation précaire. Cela aura pour effet de compromettre l'avenir d'un nombre croissant d'enfants. En outre, les recherches ont montré que le marché du travail actuel crée de plus grandes iniquités parmi les familles ayant des enfants qu'il ne le faisait il y a 10 ans et que les pertes de revenu les plus importantes touchant les pauvres et les moyens salariés. Les versements gouvernementaux compensateurs de revenu, source cruciale d'aide aux familles à revenu faible et moyen, n'ont pas compensé les baisses de revenu (Lochhead et Shalla, 1996).

Les tendances démographiques canadiennes ont également un effet sur l'ampleur de la disparité des revenus dans certains secteurs de la société, car il y a une forte corrélation entre le revenu et le type de ménage. Le nombre de ménages formés d'une seule personne s'est considérablement accru, passant de 9 % de l'ensemble des ménages en 1961 à un peu plus de 25 % en 2001 (Statistique Canada, série « Le pays » 1961 et 1996). De plus, le nombre de ménages non familiaux (personnes vivant seules ou avec des personnes non apparentées) a augmenté plus rapidement que le nombre de ménages familiaux. De 1961 à 2001, les ménages non familiaux sont passés de 13 % à 28 % de l'ensemble des ménages. Les ménages non familiaux et les ménages constitués d'une seule personne risquent davantage d'appartenir aux groupes de revenu le plus faible.

Les disparités de revenus continueront de prévaloir dans les régions urbaines. Les familles monoparentales (qui sont passées de 9,5 % à 16 % de l'ensemble des ménages familiaux de 1971 à 2001), les personnes seules, les Autochtones et les immigrants récents seront particulièrement touchés. Les facteurs qui y contribuent continueront d'être les changements structurels dans la population active qui ne cessent de gruger les options économiques dans certains secteurs de l'économie, d'où des répercussions négatives sur les niveaux salariaux et les taux de chômage. Les quartiers périphériques et les quartiers des noyaux urbains centraux continueront d'être très différents. Les écarts entre les régions urbaines et les régions rurales ainsi que les écarts régionaux entre les régions éloignées et nordiques et les collectivités plus au sud devraient se poursuivre.

2.12 Marchés locatifs et investissements dans les logements locatifs

Au cours des deux dernières décennies, le marché locatif canadien a subi une réorganisation caractérisée par une baisse globale du nombre de logements neufs et abordables construits. Pomeroy *et al.*, (1999) ont examiné ces changements d'une perspective mondiale et ont découvert que, dans la plupart des pays, les logements locatifs privés ne constituent qu'un faible pourcentage de l'ensemble des logements. En fait, dans les pays comme le Royaume-Uni, le pourcentage de logements locatifs privés a régressé, passant de 50 % à 60 % en 1950 à à peine 12 % (Pomeroy *et al.*, 1999). Pour de nombreux pays, l'évolution du parc locatif peut être attribuable à une expansion du niveau de propriété. Les auteurs ont conclu que l'intérêt grandissant suscité par l'accession à la propriété a entraîné une polarisation du marché locatif, les ménages à faible revenu risquant le plus de faire partie des locataires. On a également souligné que le taux de rendement des logements locatifs n'était pas assez stimulant pour que les investissements en immobilisations atteignent les niveaux nécessaires à la création de choix de logements abordables (Pomeroy *et al.*, 1999). Si l'on compare le taux de rendement offert aux investisseurs par d'autres moyens, dont des actions et des fonds communs de placement, les investissements dans les logements locatifs aux fins de la production de revenu deviennent plus difficiles à justifier.

Dans le contexte canadien, Clayton Research (2000) a présenté des constatations analogues en ce qui touche l'examen du marché locatif de l'Ontario. La construction d'ensembles de logements locatifs régresse depuis les années 1970, et l'investissement dans la construction de logements par le gouvernement a également beaucoup diminué. Cette situation a engendré des problèmes en Ontario, car les loyers du parc existant ont augmenté, tout comme la demande, bien que la viabilité financière de la construction de logements ne puisse être assurée par les niveaux des loyers actuels, en particulier pour les ménages à faible revenu. Cette situation a poussé les investisseurs à chercher d'autres possibilités d'investissement plus viables ces dernières années (Clayton Research 2000).

L'écart entre le coût d'une nouvelle construction et le revenu locatif potentiel est crucial pour comprendre les problèmes actuels auxquels est confronté le secteur des logements locatifs. De façon générale, le secteur y a réagi en tentant d'obtenir de l'aide gouvernementale. Cette situation a entraîné trois types de stratégie : mesures fiscales, mesures de subvention et mesures d'aide visant à soutenir les nouvelles initiatives de logements locatifs (Pomeroy *et al.*, 1999). La pénurie de logements locatifs est également traitée par la Fédération canadienne des municipalités (1999), qui relie la hausse de l'itinérance et du nombre de ménages habitant des logements locatifs de qualité insatisfaisante à la pénurie de nouveaux logements locatifs. Le rapport de la FCM confirme d'autres constatations, en soulignant que si la demande augmente, la construction de logements abordables ne lui emboîte pas le pas (FCM, 1999). La FCM estime que le Canada aura besoin de 45 000 nouveaux logements locatifs par année au cours des dix prochaines années afin de répondre à la demande actuelle; au moins la moitié de ces logements devront être des logements locatifs. Par ailleurs, la construction de logements locatifs a plongé, passant de 25 000 logements à

moins de 8 400 logements par année au cours de la dernière décennie. La démolition et la transformation de logements grugent le parc de logements locatifs abordables, tandis que de nombreux logements abordables s'écroulent (FCM, 1999).

Sloan et Stewart (1998) et l'Association du logement sans but lucratif de l'Ontario (ALSBLO) (1999) soulignent les problèmes uniques que pose la construction de logements locatifs. Sloan fait remarquer que, dans le cas de Winnipeg, une ville à faible croissance, la non-construction de logements abordables a fait majorer les loyers. Les auteurs prétendent également qu'il y a un lien entre l'utilisation des banques alimentaires et l'incapacité de nombreux locataires d'assumer les coûts de logement en raison de l'augmentation des loyers (Sloan *et al.*, 1997). L'ALSBLO fait état d'une situation analogue en Ontario, où les loyers dans les villes à forte croissance comme Toronto ont augmenté, mais où la pression des marchés n'a pas été soulagée par de nouvelles constructions (ALSBLO, 1999). Dans les deux cas, le marché a été incapable de répondre à la demande de logements locatifs neufs.

L'une des plus importantes répercussions sur la disponibilité des choix locatifs abordables demeurera les taux d'inoccupation globaux du Canada. Selon la SCHL, les taux nationaux d'inoccupation pour les régions métropolitaines du Canada resteront inférieurs à 2 % en 2001. Dans les villes comme Toronto, le taux n'a pas dépassé 1 % durant de nombreuses années. Cette situation de marchés de faible offre a exercé une importante pression sur le marché, ce qui a fait augmenter les loyers. L'offre insuffisante a également entraîné un manque d'options pour les personnes cherchant des logements abordables. Il est important de souligner toutefois que l'offre fluctue selon le type de logement. Par exemple, en 2000, les données de Statistique Canada révèlent que le taux d'inoccupation s'établissait à 21,3 % pour les maisons individuelles qui faisaient partie du marché locatif, comparativement à 2 % pour les appartements, comme l'indique l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Les maisons individuelles, bien qu'elles ne soient pas aussi abordables que les appartements en moyenne, étaient certainement plus disponibles à l'échelle nationale. Toutefois, de façon générale, la baisse des taux d'inoccupation est le fruit d'une hausse de la demande de logements locatifs. Cette demande n'a pas stimulé une hausse de construction de logements et en particulier de logements abordables, comme nous l'avons déjà souligné. Selon Le Regroupement ontarien pour des politiques équitables de logements locatifs (ROPELL), « le problème fondamental de l'offre de logements locatifs, c'est qu'il n'est pas assez rentable pour le secteur privé de construire et de gérer de nouveaux ensembles de logements abordables. Les investisseurs ne peuvent obtenir un rendement adéquat. Ils peuvent êtres intéressés à des logements locatifs haut de gamme dans certains marchés, ce qui n'est pas le cas pour les logements locatifs modestes. Les taux de rendement ne sont pas concurrentiels par rapport à d'autres placements immobiliers et à d'autres placements en général[2]. » Dans les centres où l'offre de logements locatifs est faible, on se fie de plus en

---

[2] Site Web de la SCHL au 28 mars 2002
http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/News/spba/naapsh2001.cfm

plus à des choix de logements non traditionnels, dont la transformation de logements et la création de logements accessoires. On prévoit que la pression exercée dans le secteur des logements locatifs s'accentuera dans les villes à croissance rapide.

Les tendances démographiques se répercuteront également sans aucun doute sur la demande de logements locatifs. L'une des plus importantes tendances sera l'accroissement de la population âgée d'au moins 65 ans (SCHL, 1989,1996; Statistique Canada, 2001). D'ici le milieu du présent siècle, on prévoit que plus du quart de la population du Canada sera âgée d'au moins 65 ans, comparativement à 12 % actuellement (Statistique Canada, 1996). Cette situation aura d'importantes répercussions sur le marché locatif, car la demande accrue de choix de logement pour les personnes âgées épuisera les réserves de logements abordables et subventionnés sur le marché.

Le nombre croissant de ménages non traditionnels (familles monoparentales, couples sans enfants, couples âgés, jeunes célibataires et personnes âgées célibataires) créera également une plus forte demande de logements locatifs. Les ménages constitués d'une seule personne ont atteint 25 % de la population en 2001, et le nombre de familles monoparentales s'est accru de 175 % depuis 1971 (Statistique Canada, 1971 et 2001). En revanche, on ne prévoit qu'une faible croissance des familles traditionnelles composées du mari, de l'épouse et de leurs enfants. Le marché locatif sera considérablement touché par ces changements démographiques.

Les changements dans la population active comporteront également des conséquences pour le marché locatif. Si la croissance de l'emploi et la conjoncture économique demeurent stables, la capacité des ménages de s'offrir des logements locatifs devrait demeurer inchangée. Néanmoins, les replis économiques et la réorganisation de l'économie pourraient faire augmenter le nombre de personnes en quête de choix de logements locatifs abordables. Compte tenu de la faible offre actuelle du marché locatif, l'instabilité de l'économie peut intensifier la pénurie de logements abordables.

Les tendances dans la construction de logements locatifs, les tendances démographiques et des ménages et la conjoncture du marché locatif urbain laissent entrevoir certains développements alarmants. L'écart entre les loyers du marché (ou loyers nécessaires pour qu'un investissement dans la construction de logements locatifs soit viable) et les loyers que les ménages à faible revenu peuvent se permettre devrait continuer à se creuser. Le peu de choix de logement et l'incapacité du secteur privé de répondre à la demande de logements locatifs sans l'aide gouvernementale continueront de faire problème dans toutes les villes, mais en particulier dans les villes à croissance rapide comme Toronto, où le taux d'inoccupation a plongé en deçà de 2 %. Malgré la forte demande dans la plupart des villes du Canada, la construction de logements abordables continuera de présenter des défis, car les loyers du marché actuels ne sont pas assez élevés pour que les immeubles soient durables d'un point de vue économique.

Les tendances dans le secteur locatif ne montrent pas d'importantes différences régionales, mais les répercussions des tendances peuvent différer d'une région à l'autre. Par exemple, les choix de logement dans le secteur locatif sont encore plus limités dans bon nombre de petites collectivités rurales et éloignées parce que le parc résidentiel y est petit et que l'écart entre les loyers nécessaires pour stimuler la construction de logements locatifs et les loyers pouvant être assumés par les ménages y est encore plus grand. Deux principales raisons expliquent ce plus grand écart : les revenus des ménages en quête de logements locatifs sont souvent inférieurs dans les collectivités rurales et éloignées et le coût de production des logements locatifs y est souvent supérieur, en particulier dans les collectivités éloignées où les coûts de construction sont supérieurs en raison des coûts élevés de transport des matériaux. Cette situation restreint la capacité du secteur privé de produire des logements locatifs abordables dans les petites collectivités rurales et éloignées pour la plupart des ménages intéressés et ce, dans une plus grande mesure que dans les grands centres urbains. Les ménages qui louent un logement dans ces petites collectivités rurales et éloignées comptent davantage sur l'aide gouvernementale ou doivent s'offrir un logement locatif privé plus vieux et, souvent, de moins bonne qualité.

Résumé

Dans la présente section, nous vous avons présenté un résumé des tendances et des enjeux influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation et nous avons fourni quelques premières suggestions de thèmes de recherche prioritaires à considérer d'après les suggestions des ouvrages consultés. Examinons maintenant les plus importants enjeux et tendances influant sur chacun des cinq sous-marchés dégagés comme cadre d'analyse des écarts dans l'ensemble du Canada (Section 3).

Section 3 Analyse des écarts dans les sous-marchés du Canada

Dans la présente section, nous présentons un bref résumé des principaux enjeux et tendances influant sur chacun des cinq sous-marchés de l'habitation indiqués à la Section 1 du présent rapport :

1. Centres métropolitains à forte croissance
2. Centres métropolitains à faible croissance
3. Petites agglomérations du Canada
4. Collectivités rurales
5. Nord canadien

Dans chaque section, nous énumérons et décrivons brièvement les tendances et les enjeux propres à chacun des cinq sous-marchés. Ces tendances et ces enjeux sont tirés directement des résumés plus approfondis des ouvrages indiqués à la Section 2 et sont groupés par thème pour chaque sous-marché.

Comprendre les tendances et les enjeux dans ce contexte contribue à saisir l'évaluation des priorités de recherche possibles à considérer et de quoi il en retourne. Certains enjeux et tendances, dont les niveaux élevés et soutenus d'immigration vers les régions métropolitaines à forte croissance, ne touchent qu'un ou deux sous-marchés. Ils peuvent avoir de très vastes répercussions dans ces sous-marchés et, par conséquent, être considérés comme un question de recherche prioritaire à considérer. D'autres enjeux et tendances, dont le vieillissement de notre population, se répercutent sur tous les marchés ou presque, même si les types de répercussions dans chaque sous-marché peuvent varier. Ces types de tendances et d'enjeux qui influent sur plusieurs marchés risquent de revêtir une plus grande importance dans l'élaboration de questions de recherche à considérer pour mieux comprendre les résultats qu'ils produisent sur l'habitation.

Globalement, certains traits communs peuvent être observés d'un sous-marché à un autre, mais il y a assez de différences pour justifier l'examen des tendances dans chacun de ces cinq sous-marchés. Les ouvrages présentent une base de connaissances si riche et font ressortir une si grande diversité d'un sous-marché à un autre que cette richesse et cette diversité sont difficiles à résumer en quelques pages ou même sous forme graphique. Le propos qui suit porte sur certains des enjeux et des tendances clés dans chaque sous-marché.

3.1 Centres métropolitains à forte croissance

Ce sous-marché comprend généralement bon nombre des régions métropolitaines de recensement (RMR), dont la population des centres urbains s'élève à au moins

100 000 habitants (p. ex. Toronto, Vancouver, Calgary, Ottawa-Hull et Victoria). Bon nombre de ces RMR ont des taux de croissance démographique élevés par rapport aux centres urbains moins populeux. Ces RMR ont une économie assez robuste (et comportant un accès aux marchés, une imposante population active dotée de diverses compétences et des capitaux de placement pour l'expansion et le démarrage d'entreprises), et les Canadiens et les immigrants tendent à s'y établir. Ce sous-marché comprend également les agglomérations de recensement (AR) les plus dynamiques et imposantes, dont la population des centres urbains s'élève à au moins 10 000 habitants (p. ex. Moncton, Barrie et Brandon), dont les taux de croissance démographique sont généralement élevés et soutenus en partie par leur emplacement favorable et qui comptent suffisamment de capitaux pour assurer l'expansion économique. Ensemble, ces agglomérations tendent également à agir en tant que centres importants de divers services publics, dont les services gouvernementaux, les soins de santé et les études postsecondaires, pour ne nommer que ceux-là.

Facteurs macroéconomiques

- migration nette d'entrée, marchés de l'emploi en expansion, accroissement de la demande de logements (en particulier en Ontario et en Alberta);
- les faibles taux d'intérêt de 2000 à 2002, les plus bas de l'histoire, ont contribué à faire croître l'activité dans le domaine de l'habitation;
- amélioration de l'abordabilité de l'accession à la propriété en raison des faibles taux d'intérêt et du prix des maisons assez stable dans la plupart des marchés, mais l'achat d'une maison continue d'être difficile pour bon nombre de personnes dans les centres à forte croissance.

Changements démographiques

- la destination des immigrants et des migrants continue d'être les RMR les plus peuplées; l'immigration de jeunes personnes et de jeunes familles entraîne une demande de logements et une formation de ménages supérieures;
- l'expansion des banlieues et des quartiers périphériques se poursuit;
- les RMR continueront d'être les principaux lieux de croissance démographique;
- la croissance sera la plus prononcée dans les ménages non traditionnels, d'où un accroissement de la demande de logements locatifs, de nouveaux modes d'occupation permettant l'accumulation d'avoir propre et de nouvelles options de conception pour les ménages de petite taille;
- croissance constante de certains groupes démographiques ayant besoin d'options de logements abordables (familles monoparentales, Autochtones, nouveaux migrants à faible revenu).

Changements dans la population active

- les secteurs de la technologie de l'information (la nouvelle-économie) contribueront à la croissance de l'emploi dans certaines villes; ces emplois à revenu élevé généreront une demande de logements haut de gamme;
- les décisions des « travailleurs du savoir » fondées sur l'emplacement auront des répercussions sur la répartition de la demande de logements;
- l'emplacement urbain central de ces emplois (en particulier dans Edmonton, Saskatoon, Winnipeg et Montréal) créera une demande de logements dans les noyaux urbains centraux;
- la polarisation de la population active (bons et mauvais emplois) créera également une demande de logements abordables, en particulier dans le secteur locatif.

Construction et rénovation de logements

- les mises en chantier de maisons continuent d'être assez élevées;
- les mises en chantier de maisons dans les RMR de l'Ouest canadien (sauf en Saskatchewan) augmentent sans cesse;
- augmentation du nombre d'ensembles résidentiels protégés ou axés sur les loisirs et les sports;
- nécessité d'une remise en état et d'une rénovation approfondies du parc locatif.

Coût du logement

- marchés de l'habitation dynamiques caractérisés par une augmentation constante des prix des maisons (Ottawa-Hull, Calgary, Edmonton);
- prix des terrains viabilisés à la hausse (Ontario, Alberta);
- le coût supérieur des matériaux et de la main-d'œuvre peut être compensé par le coût inférieur de la nouvelle technologie utilisée aux fins de la production;
- on prévoit une augmentation des partenariats de production de logements abordables (méthodes de financement de plusieurs sources).

Mécanismes de financement

- avec le vieillissement de la population et l'accroissement du nombre de parents dont le dernier enfant a quitté le foyer et du nombre de personnes âgées ayant un avoir propre, la demande de modes d'occupation permettant l'accumulation d'avoir propre augmentera;

- la société vieillissant, il faudra également des mécanismes financiers qui permettent de vieillir chez soi tout en ayant accès aux services et en pouvant assumer le coût de l'entretien de son logement et des soins de santé à domicile.

Infrastructure municipale

- il faut de gros investissements dans la remise en état de l'infrastructure; le financement de cette remise en état peut accroître le coût du logement, car il s'ensuivra une hausse des droits d'aménagement, des impôts fonciers, etc.;
- l'adoption d'une infrastructure plus écologique entrainera des coûts (aqueduc, amélioration des égouts, etc.).

Croissance intelligente

- la croissance intelligente n'a pas encore été intégrée aux démarches générales de planification et d'aménagement; elle tend à se faire à la pièce;
- la croissance intelligente se concentre principalement dans les centres urbains à forte croissance;
- on s'intéressera de plus en plus à la croissance intelligente afin de régler les problèmes environnementaux, de réduire le coût de l'étalement urbain et de résoudre les questions liées au coût et aux changements d'infrastructure;
- il peut être nécessaire de faire appel aux deniers publics pour entreprendre des aménagements de croissance intelligente, car le secteur privé s'oppose naturellement aux risques que présentent les nouvelles initiatives;
- des formes plus denses de logement, y compris des aménagements à occupations des sols combinées, émergent;
- le scepticisme des consommateurs et l'hésitation des élus municipaux à s'engager dans des initiatives de croissance intelligente devront être combattus par de la recherche et du marketing.

Lacunes de marché

- la diversification des consommateurs de logements (p. ex., immigrants et réfugiés, personnes âgées ayant de nouveaux besoins) se poursuivra et de plus en plus de consommateurs auront besoin d'information sur les choix et les marchés de logement;
- diversification des options de logement (p. ex., baux viagers, titre de copropriété, collectivités protégées ayant leurs propres règlements) au sujet desquelles les consommateurs ont souvent peu d'information, voire aucune, quant à leur existence et à leur fonctionnement;

- possibilité de discrimination dans les grands marchés de logement urbains qui attirent un grand nombre d'immigrants.

Multiculturalisme et écarts de logement

- soixante-quatorze pour cent des nouveaux immigrants s'établissent d'abord dans les plus grandes RMR (surtout Toronto, Vancouver et Montréal);
- les immigrants commerçants s'établissent surtout dans les grandes RMR;
- la diversification ethnique crée une demande de nouvelles options de conception.

Disparité de revenus

- les Autochtones ayant un très faible revenu migreront vers les principaux centres urbains pour y dénicher un emploi;
- ces tendances entraîneront une croissance dans les groupes à revenu faible et élevé, d'où un recul de la classe moyenne;
- de plus, le marché de l'habitation deviendra davantage polarisé : la demande de logements tant abordables que haut de gamme augmentera;
- le secteur privé peut avoir du mal à répondre aux besoins de logements abordables sans l'aide gouvernementale;
- la disparité de revenus comporte des corrélations avec le sexe, l'ethnie et le type de ménage (p. ex., les familles monoparentales dirigées par une femme, les migrants, les Autochtones, les personnes handicapées et d'autres catégories de personnes sont désavantagées).

Marchés locatifs

- la demande de logements locatifs s'accroît selon le vieillissement de la population, la croissance des ménages non traditionnels et l'immigration;
- la demande de logements locatifs abordables s'accroît selon les changements démographiques et les changements dans la population active;
- le coût de production des logements locatifs est suffisamment élevé pour que les loyers du marché soient supérieurs à ce que peuvent assumer bon nombre de ménages à faible revenu, d'où la difficulté pour le secteur privé de fournir des logements locatifs abordables à ce groupe de personnes;
- le vieillissement du parc locatif demandera de gros investissements de remise en état et de rénovation;

- l'insuffisance des investissements pour la construction de logements locatifs est attribuable aux rendements supérieurs obtenus pour d'autres formes d'investissements, aux limites imposées par certains règlements dans certaines villes et à l'incertitude entourant la création de nouvelles mesures ou de nouveaux programmes pour stimuler la construction de logements locatifs abordables.

3.2 Centres métropolitains à faible croissance

Les collectivités faisant partie de ce sous-marché ont généralement des taux de croissance démographique moins élevés que les précédentes, et elles ne constituent pas des destinations aussi attrayantes pour les Canadiens et les immigrants en raison de leur économie moins stable. En outre, bon nombre de ces collectivités (mais pas toutes) dépendent traditionnellement d'une activité économique reliée à l'exploitation et à la transformation des ressources naturelles, secteur ayant connu une longue période de réduction de l'effectif et des changements constants dans la demande et les prix sur le marché mondial. Elles comprennent les RMR et les AR urbaines dans la plupart des provinces du Canada atlantique (Sydney, Saint John) et certaines parties du Québec (Chicoutimi-Jonquière), du nord de l'Ontario (Sault Ste. Marie), des Prairies (Moose Jaw) et de la Colombie-Britannique (Prince George) à l'extérieur des principaux centres de croissance. Autre caractéristique : ces collectivités peuvent comporter moins de services sociaux et publics que les centres métropolitains à forte croissance ou éprouver de la difficulté à fournir un plein accès à ces services (pénurie de médecins ou de spécialistes médicaux, etc.). Certaines d'entre elles sont en fait des collectivités de retraités.

Facteurs macroéconomiques

- la régression des marchés de l'emploi, la migration nette de sortie et la baisse relative du revenu personnel disponible font diminuer la demande de logements (surtout au Québec et dans le Canada atlantique).

Changements démographiques

- le vieillissement de la population est plus marqué, car ces centres ne sont pas des destinations privilégiées par les jeunes migrants;
- les centres métropolitains à faible croissance connaissent bon nombre des mêmes tendances que celles des centres métropolitains à forte croissance, mais à une intensité moindre;
- certains centres sont touchés par la migration de sortie des jeunes gens en quête d'un emploi dans les centres métropolitains à forte croissance;
- bon nombre de ces centres font l'envie de personnes âgées à la retraite (et même de celles habitant une plus petite agglomération).

Changements dans la population active

- de façon générale, on prévoit une croissance plus modeste des emplois haut de gamme des secteurs tertiaire et quaternaire (nouvelle-économie);
- certains centres sont touchés par la diminution des emplois dans le secteur de la fabrication;
- la population active a moins de compétences.

Construction et rénovation de logements

- les mises en chantier de maisons continuent de se situer en deçà des records au Québec, alors qu'elles sont stables dans les Prairies et qu'elles fléchissent sans cesse dans les provinces de l'Atlantique;
- la plus forte concentration de ménages ayant déclaré que leur logement avait besoin de réparations majeures se trouve dans le Canada atlantique;
- d'importants travaux de rénovation et de remise en état sont nécessaires parce que le parc résidentiel vieillit (en moyenne) plus rapidement et que les mises en chantier y sont moins nombreuses.

Coût du logement

- le coût supérieur des matériaux de construction accroît la portion du prix des maisons attribuable aux matériaux (Canada atlantique);
- prix des terrains viabilisés à la hausse (Canada atlantique);
- la régression du nombre de jeunes accédants à la propriété exercera une pression à la baisse sur le prix des maisons neuves et existantes (surtout au Canada atlantique, en Saskatchewan et au Manitoba);
- l'amélioration de l'efficacité thermique peut accroître le prix des maisons.

Mécanismes de financement

- les options de transformation de l'avoir propre pour les parents dont le dernier enfant a quitté le foyer et pour les personnes âgées seront importantes;
- les partenariats de production de logements abordables augmenteront (modes de financement de plusieurs sources).

Infrastructure municipale

- il faut de gros investissements dans la remise en état de l'infrastructure; le financement de cette remise en état peut accroître le coût du logement, car il s'ensuivra une hausse des droits d'aménagement, des impôts fonciers, etc.;

- l'adoption d'une infrastructure plus écologique entraînera des coûts (aqueduc, amélioration des égouts, etc.).

Croissance intelligente

- la réduction de la demande et de l'étendue des aménagements peut miner l'intérêt pour la croissance intelligente dans ces centres;
- la nécessité de régler les préoccupations environnementales peut accroître la pression en faveur de la mise en œuvre de la croissance intelligente.

Lacunes de marché

- il peut y avoir de la discrimination dans les marchés de l'habitation en raison du faible nombre d'immigrants qui s'établissent dans ces centres.

Multiculturalisme et écarts de logement

- une diversité ethnique inférieure aux centres à forte croissance peut se traduire par une demande moindre de logements locatifs;
- la concentration de ménages autochtones entraîne un accroissement de la demande de logements abordables.

Disparité de revenus

- le coût moindre du logement dans ces centres atténuera les effets des caractéristiques de la population active et des faibles revenus y étant rattachés;
- le marché de l'habitation dans ces centres se caractérisera par une demande soutenue de logements abordables de la part des ménages à faible revenu.

Marchés locatifs

- Les tendances en matière de démographie, de population active et de disparité de revenus se conjugueront pour générer une demande de logements locatifs abordables;
- L'écart entre les loyers justifiant l'investissement dans un ensemble de logements locatifs et ce que peuvent payer les ménages sera important;
- Le parc locatif vieillissant a besoin d'importants travaux de rénovation et de remise en état.

3.3 Petites agglomérations du Canada

Si de grands écarts séparent les collectivités de cette catégorie (surtout les petites agglomérations à proximité de grands centres urbains par rapport à celles qui en sont plus éloignées), ce sous-marché comprend la plupart des centres urbains comptant plus de 1 000 et moins de 10 000 habitants. Il ne comprend pas les petites agglomérations situées dans les régions éloignées des provinces et celles du Nord canadien. De façon générale, il s'agit d'agglomérations dont le taux de croissance démographique est faible ou négatif (à moins d'être situées à proximité de grands centres urbains où le nombre d'habitants croît), que les jeunes abandonnent, qui sont constituées en majeure partie de personnes âgées et dont l'infrastructure se dégrade. En outre, les petites agglomérations font face à des défis d'expansion reliés à une main-d'œuvre peu abondante (d'où la difficulté de satisfaire les besoins de main-d'œuvre des entreprises en expansion ou d'intéresser des entreprises souhaitant s'y établir), à un choix de logements limité pour leurs résidents et à un faible éventail de services sociaux et publics (dont bon nombre doivent être obtenus dans les grands centres urbains).

Facteurs macroéconomiques

- la régression des marchés de l'emploi, la migration nette de sortie et la baisse constante du revenu personnel disponible font diminuer la demande effective de logements (surtout au Québec, dans le Canada atlantique et dans les Prairies);
- concentration soutenue des entreprises et des industries (surtout agricoles) dans des entités économiques ou commerciales plus imposantes et à des endroits plus centraux et de moins en moins nombreux.

Changements démographiques

- de nombreux centres (du Canada atlantique et des Prairies) enregistrent une migration nette de sortie et une décroissance démographique, tandis que d'autres se caractérisent par une modeste croissance;
- les jeunes familles et les jeunes personnes constituent les migrants de sortie les plus courants;
- les petites agglomérations se caractérisent par une population vieillissante et un pourcentage croissant de personnes âgées; les collectivités comportant des services de santé deviennent des centres de retraite;
- la faible demande de logements est générée par les personnes âgées, certains jeunes professionnels ainsi que les personnes et les familles à faible revenu;
- pénurie de logements locatifs abordables dans bon nombre de petites agglomérations.

Changements dans la population active

- perspectives d'emploi en régression;
- la croissance existante touche souvent le secteur des services où les emplois sont peu rémunérés;
- de nombreux emplois sont et continueront d'être saisonniers.

Construction et rénovation de logements

- la plus forte concentration de ménages ayant déclaré que leur logement avait besoin de réparations majeures se trouve dans le Canada atlantique;
- le parc résidentiel vieillissant a besoin d'une amélioration de son efficacité thermique et d'améliorations générales;
- les maisons usinées (et plus particulièrement celles qui sont prêtes à installer ou de très petite taille) constituent un élément important du parc résidentiel à certains endroits.

Coût du logement

- absence d'appréciation de l'avoir propre; valeur marchande des maisons parfois inférieure au coût de construction dans certains centres (les coûts de construction augmentent, mais les marchés de la revente stagnent ou fléchissent);
- le coût des terrains est inférieur à celui des grands centres, mais les autres coûts de construction y sont égaux ou supérieurs.

Mécanismes de financement

- demande d'options de transformation de l'avoir propre pour une population vieillissante dans certains centres;
- il faut des modes de financement souples pour produire des logements locatifs abordables.

Infrastructure municipale

- il faudra constamment remettre en état les vieilles installations d'égout et de traitement des eaux usées;
- le nombre de contribuables dans la plupart des collectivités ne peut offrir assez de fonds pour les remises en état nécessaires;
- il faut songer à des types d'infrastructure plus écologiques.

Croissance intelligente

- la faible croissance dans la plupart des collectivités réduit l'importance des initiatives de croissance intelligente;
- la faible demande mine les chances de lancement et/ou de financement de pareilles initiatives;
- les petites agglomérations se heurtent plutôt à la faiblesse de la croissance par opposition au type de croissance.

Lacunes de marché

- manque général d'information sur les marchés de l'habitation (p. ex., valeurs et volume moyens des ventes par le S.I.A., loyers moyens, taux d'inoccupation et tendances dans les mises en chantier et les achèvements) pouvant aider les consommateurs à arrêter leur choix de logement;
- dans certaines petites agglomérations où sont lancées de nouvelles options de logement (baux viagers, copropriétés, etc.), les consommateurs n'ont pas assez d'information et de connaissances sur la façon dont elles fonctionnent;
- l'activité insuffisante des principaux constructeurs et le nombre limité de prêteurs privent les consommateurs d'une source d'information dont bénéficient les grandes collectivités, d'où la nécessité accrue d'organismes publics pour fournir aux consommateurs de l'information sur les points à considérer dans les diverses options d'achat ou de location d'un logement;
- le peu de logements vacants ou de choix de logement dans la plupart des petites agglomérations peut entraîner de la discrimination à l'égard du petit nombre d'immigrants qui tentent d'y habiter.

Multiculturalisme et écarts de logement

- problèmes minimes touchant le multiculturalisme et les écarts de logement, car les immigrants sont rares dans la plupart des petites agglomérations;
- certaines petites agglomérations comptent un pourcentage élevé d'Autochtones.

Disparité de revenus

- le fort pourcentage d'emplois peu rémunérés et d'emplois saisonniers et le faible nombre d'emplois spécialisés continueront de maintenir les revenus à un faible niveau dans les petites agglomérations;
- il y a peu de place pour l'absorption des hausses du coût de logement pour l'établissement des loyers nécessaires pour assurer la rentabilité des logements locatifs;

- on observe un grand écart de revenu entre les emplois spécialisés (comme ceux de la santé, par exemple) et d'autres types d'emplois dans les petites agglomérations.

Marchés locatifs

- on remarque une modeste demande de logements abordables, mais un écart considérable sépare les loyers nécessaires pour stimuler l'investissement de ceux que peuvent honorer les ménages;
- la faible demande accroît également le risque inhérent à l'investissement dans les logements locatifs.

3.4 Collectivités rurales

Ce sous-marché comprend les centres et les lieux non enregistrés comptant moins de 1 000 habitants. Là encore, de grands écarts séparent les collectivités de cette catégorie (dont les collectivités à proximité de grands centres urbains par rapport à celles qui en sont éloignées). Si elles comportent de nombreuses caractéristiques identiques à celles des petites agglomérations ci-dessus, ces collectivités se caractérisent également par l'absence de planification de l'occupation des sols, des marchés de l'habitation limités ou sans demande, des types de peuplement plus dispersés et moins denses et d'autres problèmes démographiques et économiques, dont la décroissance démographique et la fermeture d'entreprises et la perte d'emplois y étant reliée, d'où une réduction de la demande de logements.

Facteurs macroéconomiques

- les marchés de l'habitation dans les collectivités dont l'activité économique est axée sur les exportations ou le secteur primaire fluctue en fonction des changements de l'économie mondiale.

Changements démographiques

- la plupart des zones rurales (et plus particulièrement dans le Canada atlantique et les Prairies) sont caractérisées par une décroissance démographique, une population vieillissante et une migration de certains groupes d'âge (les jeunes);
- les changements démographiques entraîneront un désinvestissement dans le logement;
- les réserves des Premières nations dans les zones rurales montrent un profil démographique très différent : population plus jeune, croissance démographique importante, formation supérieure de ménages et forte demande de logements.

Changements dans la population active

- perspectives d'emploi en régression, car le secteur primaire (principalement agricole) se mécanise et se modernise;
- de nombreux emplois sont saisonniers;
- les traitements sont assez faibles.

Construction et rénovation de logements

- la plus forte concentration de ménages ayant déclaré que leur logement avait besoin de réparations majeures se trouve dans le Canada atlantique;
- le parc résidentiel est abandonné à mesure que le nombre d'habitants décroît, en particulier dans les régions où l'économie repose principalement sur l'exploitation des ressources naturelles (fusions ou ventes de fermes, fermeture de petits ports de pêche isolés, épuisement des ressources minières, etc.);
- on trouve certains indices d'autoconstruction de logements dans certains quartiers et une utilisation accrue de maisons usinées modestes (et plus particulièrement de celles qui sont prêtes à installer ou de très petite taille) dans d'autres quartiers.

Coût du logement

- aucun accroissement de la valeur des maisons destinées au marché de la revente;
- le coût de la construction des logements croît en fonction des nouvelles normes d'énergie et de fourniture des services.

Mécanismes de financement

- l'obtention d'un prêt hypothécaire et d'une assurance prêt hypothécaire pour la construction d'une maison de ferme pose certains problèmes.

Infrastructure municipale

- les municipalités rurales sont confrontées à la remise en état des routes municipales et des installations d'élimination des déchets;
- le financement pose un problème;
- la planification de l'élimination des déchets urbains, du traitement de l'eau potable et du traitement des eaux usées doit tenir compte des nouveaux règlements environnementaux.

Croissance intelligente

- la croissance intelligente n'est pas un enjeu dans les régions rurales.

Lacunes de marché

- l'activité insuffisante des principaux constructeurs et le nombre limité de prêteurs privent les consommateurs d'une source d'information dont bénéficient les grandes collectivités, d'où la nécessité accrue d'organismes publics pour fournir aux consommateurs de l'information sur les points à considérer dans les diverses options d'achat ou de location d'un logement.

Multiculturalisme et écarts de logement

- seulement 4 % des plus récents immigrants s'établissent dans des régions rurales, d'où le peu d'incidence de l'immigration dans ces régions.

Disparité de revenus

- le revenu est très faible pour les travailleurs saisonniers et les Autochtones dans les réserves;
- les revenus diminuent dans certaines collectivités comptant sur l'exploitation des ressources naturelles, et en particulier sur l'agriculture.

Marchés locatifs

- l'obtention de logements abordables et de qualité convenable pose un problème aux travailleurs agricoles saisonniers dans les domaines des fruits et des cultures forestières.

3.5 Nord canadien

Ce sous-marché comprend les trois territoires nordiques et le nord de la plupart des provinces (c'est-à-dire le Labrador, le nord du Québec, certains parties du nord de l'Ontario, le nord des Prairies et le nord de la Colombie-Britannique). De façon générale, la construction de logements et d'infrastructures dans un climat froid pose des problèmes. Si les centres urbains y sont rares, dispersés et petits, les peuples dont la croissance démographique est la plus rapide au Canada se trouvent surtout dans les collectivités du Nord canadien : les Autochtones. Certaines collectivités du Nord canadien agissant comme centres administratifs peuvent offrir un plus large éventail de services sociaux, publics et économiques que les peuplements plus petits et plus isolés.

Facteus macroéconomiques

- certains centres comptant sur l'exploitation de ressources naturelles dépendent des marchés mondiaux;
- la plupart des collectivités sont isolées ou périphériques et ont une économie peu diversifiée.

Changements démographiques

- les changements démographiques suivent deux tendances. Les peuples autochtones montrent des taux de croissance supérieurs, une population jeune, des familles nombreuses et un haut taux de formation de ménages, alors que les taux de croissance sont beaucoup moindres et les taux de formation de ménages, plus modestes pour la population non autochtone;
- on observe une migration nette de sortie vers les grands centres urbains du sud;
- les peuplements autochtones enregistrent une forte demande de logements;
- on observe une croissance importante des familles monoparentales et biparentales à faible revenu;
- il y aurait un nombre croissant de personnes âgées.

Changements dans la population active

- il y a peu de perspectives d'emploi et une très faible croissance de l'emploi dans la plupart des collectivités;
- les perspectives d'emploi reflètent la vigueur économique du secteur primaire, dont les mines et la foresterie, et la croissance du tourisme;
- la population active présente deux visages : d'une part, les postes dont le traitement est supérieur à la moyenne dans les domaines de la santé, de l'éducation, de la haute technologie et de la gestion dans le secteur primaire, et, d'autre part, les postes peu rémunérés et saisonniers du secteur des services et du secteur primaire non spécialisé;
- certains centres comptent un fort pourcentage de leur population active dans le secteur des services gouvernementaux.

Construction et rénovation de logements

- le manque de diversité du réservoir de main-d'œuvre et la dépendance à l'égard de l'expédition des matériaux de construction continuent de faire monter les prix;
- les nouvelles techniques de construction dans le Nord canadien modifient les modèles d'aménagement des logements;
- on a grand besoin de rénovations, car les ménages de plus forte taille et les conditions climatiques rigoureuses entraînent une dégradation plus rapide du parc résidentiel.

Coût du logement

- le coût continue d'augmenter en fonction de la main-d'œuvre et des matériaux;
- l'augmentation de la valeur marchande des logements est faible ou nulle.

Mécanismes de financement

- il faut des options de financement novatrices afin de produire des logements locatifs et des maisons individuelles abordables.

Infrastructure municipale

- il faut investir dans des solutions plus écologiques et moins énergivores.

Croissance intelligente

- la construction et la conception de logements ainsi que la planification des peuplements en général prennent des formes de plus en plus écologiques et rentables.

Lacunes de marché

- l'activité insuffisante des principaux constructeurs et le nombre limité de prêteurs privent les consommateurs d'une source d'information dont bénéficient les grandes collectivités, d'où la nécessité accrue d'organismes publics pour fournir aux consommateurs de l'information sur les points à considérer dans les diverses options d'achat ou de location d'un logement.

Multiculturalisme et écarts de logement

- dans le Nord canadien, il faut des éléments (systèmes) de construction et des options de conception de logements plus respectueux de la culture.

Disparité de revenus

- la disparité de revenus sépare les Autochtones (faibles revenus) de la population non autochtone (revenus élevés).

Marchés locatifs

- on observe une demande croissante de logements locatifs pour les familles, les particuliers et, dans certains centres, les personnes (migrantes) occupant des postes spécialisés (enseignement, soins infirmiers, application de la loi);
- les lacunes de marché constituent un frein considérable à l'investissement privé. Il faut des subventions gouvernementales pour favoriser la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs;

- il faudra davantage de logements locatifs pour les personnes âgées à mesure que la population vieillira et que la tradition de la famille étendue s'affaiblira (réduisant ainsi le nombre de personnes âgées prises en charge par leur famille).

Résumé

Dans la présente section, nous avons présenté un résumé des tendances et des enjeux influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation pour chacun des cinq sous-marchés. De cette façon, nous avons fourni le résumé des tendances de chaque sous-marché et formulé des commentaires sur les répercussions de chaque tendance sur les marchés de l'habitation et de la consommation. La Section 4 est un résumé des principaux enjeux et tendances socioéconomiques se répercutant sur les marchés de l'habitation et de la consommation en Australie, en Nouvelle-Zélande, au Royaume-Uni et aux États-Unis. Nous pourrons ainsi déterminer s'il vaut la peine d'examiner dans le contexte canadien certaines tendances observées à l'étranger.

Section 4 Perspectives internationales touchant les tendances et les enjeux

Dans la présente section, nous présentons un bref aperçu des principaux enjeux et tendances influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation dans quatre pays étrangers :

- Australie
- Nouvelle-Zélande
- Royaume-Uni
- États-Unis d'Amérique

Cet aperçu fournit un contexte permettant de comprendre les similitudes et les différences par rapport aux enjeux et aux tendances du contexte canadien. Ces brefs aperçus ne sont pas exhaustifs. Ils fournissent plutôt une toile de fond permettant de comprendre les relations internationales possibles et de saisir notre propos précédent sur les priorités de recherche.

4.1 Aperçu de l'Australie

Les marchés de l'habitation et les consommateurs de logements en Australie ont été confrontés à d'importants changements au cours de la dernière décennie. Certaines tendances socioéconomiques sont responsables de l'importante transition qui s'effectue dans le marché et qui se répercute sur les options et les choix de logements offerts aux ménages australiens. De nombreuses tendances s'apparentent à celles du Canada et à d'autres pays industrialisés comme les États-Unis et la Grande-Bretagne.

Enjeux démographiques

Le taux de croissance démographique en Australie décroît ainsi que les taux de fécondité, bien que ces derniers soient plus élevés que ceux du Canada ou des États-Unis (Yencken et Porter, 2001). La taille des ménages s'est amenuisée, et on prévoit qu'elle continuera de le faire. La vitesse à laquelle les ménages se dissolvent et se reforment s'accroît à mesure que les taux de divorce et le taux de remariage s'élèvent. Malgré les niveaux élevés de remariage, le nombre et le pourcentage de familles monoparentales par rapport à l'ensemble des ménages augmentent. La population vieillit, et les ménages constitués d'une seule personne se multiplient. La famille nucléaire traditionnelle régresse, alors que les couples sans enfants, les célibataires et les autres formes de ménages non familiaux deviennent plus courants. La diversification ethnique et multiculturelle présente également de nouveaux enjeux et de nouveaux défis au secteur de l'habitation, en particulier dans le domaine de la conception des logements.

Ces tendances caractérisent la population principale de l'Australie, mais il y a des groupes de la société qui ne correspondent pas à ce modèle. Les ménages des Autochtones et les

ménages de certains nouveaux immigrants comportent des caractéristiques très différentes : la taille des familles et des ménages est supérieure et les profils démographiques sont plus jeunes. De plus, les Autochtones ont des taux d'éclatement des familles et de ménages monoparentaux (généralement dirigés par une femme) beaucoup plus élevés. Les niveaux de formation des familles et, donc, de la demande de logements, tendent à être plus élevés pour ces groupes.

De façon générale, ces tendances démographiques supposent une demande de logements soutenue mais plus modeste. Elles supposent également qu'il faut un éventail plus large de choix de logements : logements pour les personnes seules, pour les couples et les personnes âgés, pour les couples sans enfants et pour les spécialistes axés sur la carrière. Le bungalow standard à trois chambres à coucher situé sur un terrain individuel (si longtemps le rêve de la plupart des Australiens) ne répond pas bien aux besoins, aux aspirations et aux modes de vie (moins axés sur la famille) de bon nombre de ces ménages non traditionnels. Il y a de plus en plus de demande pour des maisons plus petites, des modes d'occupation différents (dont les copropriétés ou les baux viagers), des emplacements différents (noyau urbain central par opposition à la banlieue) et des maisons comportant des caractéristiques répondant aux besoins des ménages non traditionnels et des personnes âgées (O'Connor et Healy, 2001).

Changements dans la population active

Bien que les tendances démographiques soient importantes, l'accès à un emploi garanti, significatif et à long terme est le facteur le plus important influant sur la confiance des consommateurs et les marchés de l'habitation en Australie (Kupke et Morano, 2001). Les possibilités d'emplois garantis à temps plein régressent tandis que les emplois occasionnels ou à temps partiel connaissent une croissance rapide. De 1973 à 1993, les emplois à temps partiel se sont accrus de 164 %, alors que les emplois à temps plein n'ont progressé que de 4 %. Les changements dans la population active s'apparentent à ceux de nombreuses autres nations, les emplois non spécialisés et manuels dans les secteurs des ressources primaires et de la fabrication étant en baisse, alors que les emplois non spécialisés dans les services ainsi que les emplois spécialisés et bien rémunérés dans la technologie de l'information, les finances et d'autres secteurs de la nouvelle-économie sont en hausse. L'emploi et, par conséquent, les revenus sont moins bien répartis; on observe une croissance dans les extrémités du spectre des revenus et un creux dans le milieu. L'écart grandissant entre les riches et les pauvres est une tendance sociale très préoccupante.

L'incertitude générale entourant la sécurité d'emploi se constate dans les sondages d'opinion publique, la plupart des Australiens estimant que la situation s'est aggravée au cours des cinq dernières années, ce dont témoigne la faible confiance des consommateurs. Pour stimuler la confiance à l'égard du marché de l'habitation, le gouvernement vient de lancer un programme pour les accédants à la propriété en leur offrant une subvention pouvant atteindre 16 000 dollars (australiens) pour l'achat d'une maison neuve et jusqu'à 7 000 dollars (australiens), pour l'achat d'une maison existante. Aucune restriction ne s'applique au revenu ou à l'emplacement.

Compte tenu de la réalité de l'économie et de la population active, certains groupes d'Australiens supportent une portion excessive du fardeau du chômage, de l'insécurité d'emploi, du travail occasionnel et du travail à temps partiel. La pauvreté, l'itinérance, les logements de qualité insuffisante, les faibles niveaux de scolarité et la santé précaire vont de pair avec ce fardeau. Les personnes risquant le plus de relever de cette catégorie comprennent les Autochtones, les nouveaux immigrants, les jeunes et les personnes habitant à l'extérieur des grands centres urbains. En Australie, ce sont les Autochtones qui continuent de souffrir le plus de la disparité sociale et économique.

Mode d'occupation

Les changements touchant le marché du travail ont une grande incidence sur l'accession à la propriété (Kupke et Morano, 2001; Maclennan *et al.*, 1997). L'Australie a enregistré le plus haut taux d'accession à la propriété dans le monde (70 %) en 2000, mais le pourcentage de propriétaires commence à diminuer. La tendance vers des emplois à court terme et moins garantis force les personnes à repenser les vertus de l'accession à la propriété. La nécessité d'une mobilité accrue en raison des changements d'emplois plus fréquents porte les ménages à se tourner vers le secteur locatif privé. Les ménages à un seul revenu trouvent de plus en plus difficile d'acheter une maison, car les prix des maisons et les modalités d'emprunt reflètent le pouvoir d'achat des ménages à deux revenus. L'accession à la propriété perdant de l'attrait (ou étant moins possible), la demande de logements locatifs privés s'accroît, ce qui provoque une majoration des loyers et une baisse des taux d'inoccupation. Les personnes se trouvant dans la partie inférieure du marché sont délogées, ce qui accroît le niveau d'itinérance et la pression sur le logement public.

Écarts entre les centres urbains et les zones rurales

Les tendances de l'habitation en Australie révèlent d'importants écarts régionaux, et la description ci-dessus correspond davantage aux régions métropolitaines qu'aux régions non métropolitaines. La population dans les zones rurales et les petites villes d'Australie décroît, car les personnes, et en particulier les jeunes et les familles, quittent ces zones pour trouver de l'emploi dans les grands centres métropolitains. L'investissement dans le domaine de l'habitation régresse rapidement, et de nombreux ménages se font prendre au piège du fait que la valeur de leur propriété glisse au-dessous de leur avoir propre. Les peuples autochtones, plus concentrés dans les régions rurales, n'ont pas accès à des logements de qualité, et l'infrastructure de base et le surpeuplement constituent d'importants problèmes.

En ce qui touche l'environnement, les problèmes croissants de pollution de l'air et de l'eau dans les régions urbaines, la perte de la biodiversité urbaine, la perte ou la perturbation des marécages urbains, la contamination des sols et les problèmes croissants reliés à l'élimination des résidus urbains solides font augmenter le coût des logements et de l'aménagement urbain. Cette situation a suscité un intérêt pour les politiques de croissance intelligente mettant l'accent sur l'accroissement des densités, la densification (construction intercalaire) dans les vieux quartiers résidentiels et une intégration accrue des transports publics et des aménagements résidentiels.

4.2 Aperçu de la Nouvelle-Zélande

Traditionnellement, la Nouvelle-Zélande se caractérise par un accroissement de l'accession à la propriété conjugué à des logements locatifs de faible coût. Toutefois, de nombreux facteurs contribuent à modifier cette situation. Les principaux enjeux et tendances en Nouvelle-Zélande sont les suivants : vieillissement des baby boomers, accroissement de la diversité culturelle, urbanisation croissante, Auckland devenant le lieu de résidence d'une portion croissante de la population, migrations importantes (écart considérable d'une région à l'autre du pays) et signes précurseurs d'une importante transition selon laquelle les enfants des baby boomers se désintéressent de l'accession à la propriété. Au début des années 1990, le gouvernement est passé d'une politique d'aide aux logements combinée, au moyen de l'habitation subventionnée et du soutien du revenu, à une politique d'aide unique au moyen du soutien du revenu sous la forme de supplément au loyer, ce qui s'est répercuté sur la nature du logement. De plus en plus de ménages à faible revenu ont du mal à trouver un logement convenable. En outre, le prix des maisons progresse plus rapidement que le revenu, ce qui rend l'accession à la propriété hors d'atteinte d'un nombre croissant de ménages. À moins d'avis contraire, le résumé qui suit est tiré de la publication *New Zealand Now: Housing*.

Urbanisation et instabilité liée à la migration

Bien qu'on prévoit un ralentissement de la croissance démographique au cours des cinq prochaines années, la Nouvelle-Zélande a fait l'objet de hauts niveaux de migration interne et d'importants mouvements migratoires d'entrée et de sortie. Ces changements sont influencés par le déferlement de migrants sur Auckland, l'émergence de nouvelles industries, la disponibilité des ressources locales et des facteurs touchant le mode de vie. Collectivement, ces facteurs exercent une influence sur la propension à migrer (surtout vers Auckland) à l'intérieur de la Nouvelle-Zélande ou à en sortir.

Le taux de croissance du nombre de ménages privés fluctue considérablement selon la région. En général, les régions dont le bilan démographique est nettement positif (Auckland ou les environs) connaissent également une croissance élevée du nombre de ménages, tandis que les régions dont la croissance démographique est faible connaissent une faible augmentation du nombre des ménages.

Changements urbains et ruraux dans le parc résidentiel

Le nombre de ménages privés en Nouvelle-Zélande s'est accru de 18 % de 1986 à 1996. Le taux de croissance le plus élevé s'est produit dans les régions rurales à proximité d'Auckland et dans d'autres importants centres urbains, parce qu'un très grand nombre de personnes ont décidé d'habiter à l'extérieur des régions urbaines pour des questions de loisirs et d'activités sportives.

Mode d'occupation

Les nouvelles générations de Néo-Zélandais, tant les jeunes que les migrants récents, se caractérisent par des modes d'occupation différents, ce qui laisse supposer un désintérêt pour l'accession à la propriété. En 1996, 41 % des personnes âgées de 20 à 34 ans habitaient des logements locatifs, soit une hausse par rapport aux 35 % de 1986, ce qui laisse supposer qu'un plus grand nombre de ménages appartenant à ce groupe d'âge ont retardé l'achat d'une maison (avec une hypothèque) et sont restés locataires en 1996 par rapport à 1986. L'une des raisons expliquant cette augmentation de locataires serait que les nouvelles générations entament une carrière alors qu'ils ont des prêts d'études à rembourser, tardent à former des couples, repoussent la procréation ou forment davantage de couples sans enfants. Globalement, le pourcentage de ménages locataires s'est accru légèrement, passant de 24 % en 1986 à 25 % en 1996. On prévoit que le pourcentage des ménages locataires augmentera dans les prochaines années.

La baisse du pourcentage des ménages propriétaires et responsables d'une créance hypothécaire peut être attribuable à trois facteurs : la hausse du prix des maisons (moins de ménages optent pour l'accession à la propriété), l'augmentation du nombre de ménages à un soutien économique (au cours des 10 années ayant précédé 1996 par suite de l'accroissement des mariages tardifs et du nombre de divorces, d'où un nombre inférieur de ménages choisissant d'accéder à la propriété ou un nombre supérieur de ménages décidant d'en sortir) et les vieux ménages remboursant intégralement leurs prêts hypothécaires afin de pouvoir vivre désormais sans hypothèque.

Enjeux démographiques

Le vieillissement de la société néo-zélandaise est un problème prépondérant responsable de nombreux changements dans la demande de logements. L'incidence de ces changements fluctue selon les divers types de ménages ci-après.

- **Ménages constitués d'une seule personne :** les ménages constitués d'une seule personne ont augmenté de 31 % dans les 10 années ayant précédé 1996. La propension à habiter seul s'accroît avec l'âge. Le groupe constitué des personnes âgées de 30 à 54 ans est celui qui a connu la plus forte hausse à ce titre. Les personnes très âgées (85 ans et plus) sont également devenues plus susceptibles d'habiter seules, 47 % d'entres elles en 1986 et 54 % en 1996 étant dans cette situation. Les changements qui sont survenus dans les soins de santé et les services de soutien à domicile comptent parmi les facteurs qui ont permis à davantage de personnes âgées de continuer d'habiter leur maison au lieu de déménager dans des établissements de soins.
- **Couples avec enfants :** les ménages les plus courants en tant que pourcentage de l'ensemble des ménages sont ceux constitués d'une famille nucléaire comptant deux parents et leurs enfants (exclusivement). Les couples avec enfants sont passés de 38 % en 1986 à 31 % en 1996 par rapport à l'ensemble des ménages.

Le nombre moyen d'enfants dans ce groupe de ménages a également régressé. Les besoins de logement de ce groupe ont donc changé.

- **Couples sans enfants :** les couples sans enfants habitant seuls un logement se sont accrus de 24 % de 1986 à 1996. L'un des effets du vieillissement de la population est l'augmentation du nombre de ménages dont les enfants ont grandi et quitté le foyer familial. La tendance selon laquelle les couples sans enfants retardent la procréation ou décident de ne pas procréer constitue un autre facteur de l'augmentation du nombre de ménages sans enfants.
- **Ménages plurifamiliaux :** dans les 10 années ayant précédé 1996, le nombre de ménages comptant plusieurs familles dans la même résidence a presque doublé, mais ils ne représentaient encore que 3 % de l'ensemble des ménages. La hausse proportionnelle la plus élevée a touché les Asiatiques, leur nombre ayant plus que quintuplé (500 %) et la moitié d'entres eux étant de nouveaux immigrants.
- **Ménages monoparentaux :** dans les 10 années ayant précédé 1996, le pourcentage des ménages monoparentaux s'est accru, passant de 8 % à 9 % de l'ensemble des ménages. Au cours de la même période, le nombre des ménages de cette catégorie s'est accru de presque 30 000 (35 %).

Coût du logement

Les coûts de logement que doivent assumer les ménages diffèrent selon le mode d'occupation, la région et les besoins de logement des ménages. Les coûts de logement ont augmenté plus rapidement que d'autres coûts. Par exemple, de décembre 1988 à décembre 1997, l'indice des prix à la consommation (IPC) s'est accru de 28 % (Statistics New Zealand, 2000). Toutefois, l'élément logement de l'IPC s'est accru de 48 %. L'augmentation du prix des maisons ayant été supérieure à l'augmentation des autres dépenses, les ménages doivent y consacrer une plus grande partie de leur revenu par rapport à l'ensemble de leurs dépenses. De 1988 à 1997, les dépenses de logement hebdomadaires moyennes des ménages sont passées de 21 % à 25 % de l'ensemble des dépenses.

Plusieurs facteurs expliquent pourquoi l'élément logement de l'IPC a augmenté plus rapidement que n'importe quel autre élément au cours de cette période. À l'échelle nationale, l'un des facteurs a été la majoration des loyers attribuable au fait que le gouvernement a graduellement remplacé son programme de subvention de loyers et de créances hypothécaires par une forme de supplément au loyer (Thorns, 2000). Un autre facteur important a été la hausse des coûts de logement dans la région d'Auckland en raison des pressions exercées sur la demande dans cette région. Comme Auckland est plus densément peuplé que le reste du pays, il obtient une plus forte pondération dans l'élément logement de l'IPC.

Secteurs locatifs privé et public

De 1991 à 1996, le pourcentage des ménages locataires n'a que légèrement fluctué, passant de 23 % à 25 %; toutefois, on a observé un changement substantiel dans la structure de propriété des logements locatifs. Le pourcentage des ménages locataires ayant des propriétaires-bailleurs publics a régressé, passant de 36 % en 1991 à 28 % en 1996. En conséquence, le pourcentage des ménages locataires ayant des propriétaires-bailleurs privés a augmenté, passant de 64 % à 72 %. Si le gouvernement abandonne graduellement la production directe de logements locatifs, il demeure néanmoins un fournisseur de logements pour la plupart des ménages à faible revenu : la plupart des ménages qui louent un logement public ont un revenu de 20 000 dollars ou moins. La répartition des ménages locataires selon le groupe de revenu est plus uniforme dans le secteur privé.

Thorns (2000) prétend que les ménages à faible revenu ont désormais moins de choix de logement en raison de la façon dont le marché a réagi. Il n'y a pas eu de fortes augmentations du nombre de logements à faible coût. L'objectif de réduction de la marginalisation qu'a poursuivi l'État par l'accroissement des choix de logement offerts aux ménages à faible revenu ne s'est pas réalisé. Pour qu'il se réalise, il faudrait que le supplément au loyer soit augmenté et que le marché puisse créer davantage de logements à faible coût et davantage de logements moins spacieux. Thorns prétend que, pour fournir plus de choix de logement aux ménages à faible revenu, il faudra créer de nouvelles formes de production de logements, dont les fonds fiduciaires collectifs, l'autoconstruction, les programmes de mise de fonds en travail et les associations d'habitation.

4.3 Aperçu du Royaume-Uni

La situation du logement au Royaume-Uni est très analogue à celle des autres pays industrialisés. Le plus récent Survey of English Housing (DTLR, 2001) révèle les données suivantes :

- vingt-sept pour cent des ménages sont propriétaires d'une maison libre d'hypothèque;
- quarante-deux pour cent des ménages sont propriétaires d'une maison avec hypothèque;
- vingt et un pour cent des ménages font partie du secteur du logement social (dont 41 % sont des personnes seules, 16 %, des familles monoparentales et seulement 25 % travaillent à temps plein);
- dix pour cent des ménages louent un logement du secteur privé (et ces ménages ont un revenu moyen deux fois supérieur à celui des locataires de logements sociaux).

De plus, ce sondage a révélé que le tiers des ménages de minorités ethniques habitent le 10 % des quartiers les plus démunis au plan économique et que ces quartiers comptent un fort pourcentage de familles monoparentales et de logements locatifs.

Bon nombre des tendances démographiques touchant le vieillissement et l'immigration sont semblables à celles des autres pays industrialisés tout comme les répercussions de l'évolution de la situation économique, financière et monétaire. Par exemple, le Department of the Environment and Welsh Office (1995) a déterminé les plus importantes tendances socioéconomiques se répercutant sur le logement : espérance de vie supérieure, vieillissement sur place plus fréquent, familles moins nombreuses, nouveaux modèles d'emploi et changement des rôles traditionnels dans la population active. MacLennan (1995) souligne que certaines de ces tendances ont davantage de répercussions locales et régionales que d'autres. Par exemple, il fait remarquer que la croissance démographique et la croissance du revenu et de l'économie sont supérieures dans la région de Londres et du sud. Ces facteurs ont eu une plus grande incidence sur les marchés de l'habitation dans cette région qu'ailleurs. La preuve la plus manifeste est que davantage de personnes déménagent dans une maison plus spacieuse ou changent de mode d'occupation en passant de celui de locataire à celui de propriétaire.

Coût de l'accès à la propriété à la hausse

Meikle (2001) souligne que le prix des maisons au Royaume-Uni a augmenté plus rapidement que celui des autres commodités et services. La principale raison est la hausse rapide du coût des terrains. La hausse des prix de la construction a été assez proportionnelle à celles d'autres coûts. Carter et Hoehn (2000) font remarquer qu'il y a présentement une demande modérée à forte pour des logements alimentée par les acheteurs de maisons à un cran supérieur et les jeunes professionnels malgré le fait que les prix des maisons aient augmenté modérément mais, en général, plus rapidement que les revenus. Ces dernières années, l'achat de maisons a été soutenu par des taux d'intérêts historiquement faibles et stables. On observe certains écarts régionaux importants dans la conjoncture des marchés, Londres et le sud de l'Angleterre étant un marché dynamique. La demande dans cette région est alimentée par la migration vers les emplois de la nouvelle-économie principalement situés à Londres et dans les environs. L'Irlande a connu une situation analogue, mais à plus petite échelle. Dans d'autres régions, les prix n'ont pas augmenté autant.

Une autre étude (auteur anonyme, 2000b) révèle que la conjoncture des marchés de l'habitation en 2000 était fondamentalement différente de celle de la fin des années 1980 et du début des années 1990, époque où l'achat de maisons a enregistré une montée en flèche suivie d'un recul. On ne s'attend pas à une autre montée rapide de l'achat de maisons dans un proche avenir, car, par rapport aux années 1980, l'augmentation des revenus ne se fait pas aussi rapidement que celui du prix des maisons. On prévoit que le niveau des ventes de maisons atteint en 2000 se maintiendra à moins qu'une plus grande portion de la population veuille acheter une maison, comme cela s'est produit dans les années 1980, ou que davantage de personnes veuillent déménager. Le principal facteur entrant en jeu c'est que, vers la fin des années 1980, il y a eu une hausse subite du nombre de personnes dans la vingtaine en quête d'une maison, tendance qui s'est rapidement inversée au début des années 1990. De nos jours, les jeunes gens risquent davantage de mettre en veilleuse l'achat de leur première maison, car de nombreux diplômés entament leur carrière en ayant des prêts d'études à rembourser.

L'une des retombées des problèmes qu'ont connus les propriétaires de maisons trop ambitieux vers la fin des années 1980 est que bon nombre d'entres eux ont remis à plus tard la procréation en raison des incertitudes entourant la valeur marchande de leur maison (Forrest *et al.*, 1999). Toutefois, bon nombre d'habitants du Royaume-Uni déclarent toujours que la propriété est préférable à la location.

L'un des groupes les plus touchés par la hausse des coûts du logement est constitué des ménages monoparentaux dirigés par une femme. Christie (2000) montre qu'elles sont limitées par le peu de perspectives d'emplois et qu'elles risquent davantage d'avoir des problèmes financiers et de se trouver en défaut de paiement hypothécaire. La tendance baissière de la mobilité résidentielle au profit du secteur locatif social en est souvent le résultat. Il s'ensuit une plus grande exclusion du quartier, des activités communautaires locales ou de la famille et des amis ainsi que des possibilités de scolarisation, de formation et d'emploi.

Enjeux économiques généraux

De nombreux ménages ont dû emprunter pour financer l'excédant de la hausse des biens de consommation par rapport à la hausse du revenu disponible depuis 1996. Le taux d'épargne des ménages en 2000 a tombé à son plus bas niveau depuis la fin des années 1980. Cette situation se conjugue à l'augmentation des coûts du mazout et des carburants, à l'inflation soutenue et aux faibles taux d'intérêt. Résultat net : baisse récente des ventes de maisons et baisse du nombre et de la valeur des prêts hypothécaires autorisés (auteur anonyme, 2000a).

Enjeux touchant la planification

Selon une étude réalisée par Hull (1997), les systèmes locaux de planification au Royaume-Uni n'ont aucun pouvoir leur permettant de mettre en œuvre des méthodes de développement durable pour la production de logements abordables en raison des pressions patentes exercés sur l'aménagement axé sur les marchés (qui consume la plupart des terrains constructibles), de l'ouverture des corridors de transport et de l'expansion des lieux d'affaires. Ainsi, les idéaux de l'endiguement des villes et de l'aménagement de ceintures vertes sont relégués au second plan. Résultat final : une pénurie de logements abordables et la migration des ménages à faible revenu en quête de logements locatifs sociaux. Kleinman (1999) souligne que le problème d'exclusion sociale (la séparation géographique des ménages de classes sociales et économiques différentes) est également alimenté par les méthodes administratives gouvernementales de répartition dans le secteur social, lesquelles ont concentré les logements locatifs sociaux dans certains quartiers. Les politiques de planification à une échelle régionale plus large ont permis de nouveaux aménagements dans des régions moins densément peuplées, permettant aux personnes qui en ont les moyens de déménager dans des quartiers dont les conditions économiques et sociales sont meilleures. Bref, la récente tendance au Royaume-Uni est une moins grande diversité dans les collectivités et les quartiers urbains. Kleinman croit que l'objectif à long terme doit être de s'assurer que ces régions sont acceptables pour un plus large éventail de ménages peu importe le mode d'occupation, car cela contribue à créer la durabilité et l'équité.

Un nouveau secteur d'intérêt, tant à l'échelle locale que nationale, est celui de la rénovation urbaine et de l'utilisation de bâtiments existants et de terrains déjà aménagés dans les zones urbaines afin d'y aménager de nouveaux logements (DTLR, 2000a). On s'inquiète de plus en plus du fait qu'il y a eu trop de nouveaux aménagements sur des terres en friches, soit des terres qui n'avaient pas étés utilisées auparavant à des fins d'aménagement. Cette pratique détruit les paysages existants et demande une nouvelle infrastructure de services onéreuse. On pourrait ajouter au parc résidentiel 18 000 à 26 500 logements par année de 1999 à 2016 en encourageant simplement l'aménagement dans les milieux déjà construits. C'est dans les plus grands villages et les plus grandes villes que le potentiel de modification de l'occupation des sols en vue d'y établir des logements (au lieu de commerces, par exemple) est le plus grand. Le potentiel de lotissement et de réaménagement se concentre dans le grand Londres et dans les régions à une faible distance de Londres et des villes historiques, universitaires et touristiques du sud. Le potentiel de réaménagement se concentre dans les zones où on trouve à la fois des maisons sur de vastes lots et une forte demande de logements locatifs, soit surtout à l'extérieur des centres des villes et des villages situés en périphérie des grandes villes.

Enjeux touchant le logement rural

Le gouvernement du Royaume-Uni a examiné les pressions exercées sur les zones rurales à la suite de l'évolution des marchés de l'habitation. L'examen de quatre études de cas (DTLR, 1998) dans des régions rurales à proximité de grands centres urbains a révélé que la migration d'entrée dans les régions rurales est importante et que la principale raison de cette migration est la recherche d'emplois. L'augmentation générale du nombre global de logements est principalement attribuable aux nouveaux aménagements pour propriétaires-occupants plutôt qu'à la transformation de logements, à l'aménagement de logements sociaux ou à la construction de logements locatifs privés. Si certaines mesures de planification visent la protection des régions rurales contre les pressions croissantes d'aménagement, en particulier dans les espaces naturels sensibles, l'expansion s'est poursuivie à grande échelle. Néanmoins, dans les quatre études de cas, la plupart des aménagements ont étés réalisés sur des terrains intercalaires dans des villages et n'ont pas empiété sur les terres agricoles. Les choix de logement dans les zones rurales deviennent plus restreints. Le nombre total de logements locatifs a régressé, en particulier celui des logements sociaux. Cette régression, conjuguée à l'augmentation du prix des maisons, a engendré des problèmes d'abordabilité et une certaine migration de sortie involontaire des ménages à faible revenu, ces derniers cherchant des endroits où le coût de la vie leur est accessible.

On prévoit que la demande de logements dans les régions rurales s'accroîtra. La croissance des ménages prévue, les tendances technologiques et économiques et le fait que, pour de nombreuses raisons, les gens veulent habiter la campagne sont des facteurs déterminants. Le prix des maisons dans les régions rurales risque de continuer d'augmenter, et le problème de l'abordabilité des logements dans les régions rurales continuera de se poser.

4.4 Aperçu des États-Unis

Les marchés de l'habitation et les consommateurs de logements ont étés confrontés à d'importants changements aux États-Unis durant la décennie de 1991 à 2000. Certaines tendances sont responsables de la transition qui se produit sur le marché et qui se répercute sur les choix et les options de logement offerts aux ménages américains. Bon nombre des tendances s'apparentent à celles du Canada et à celles d'autres pays industrialisés comme l'Australie et la Grande-Bretagne.

Enjeux démographiques

Aux États-Unis, les taux de croissance démographique régressent et les taux de fécondité chutent bien qu'il y ait d'importants écarts d'une ethnie à l'autre. Les taux de croissance démographique et de fécondité sont supérieurs pour les Noirs et les Hispanophones, alors qu'ils sont beaucoup moindres pour les ménages caucasiens. De façon générale, la taille des ménages s'est amenuisée et on prévoit qu'elle s'amenuisera encore un peu au cours de la décennie de 2001 à 2010. Le taux de dissolution et de reconstitution des ménages s'accroît à mesure que les taux de divorce et le taux de remariage augmentent. En dépit des niveaux élevés de remariage, on trouve un nombre croissant de ménages monoparentaux à très faible revenu (Joint Center for Housing Studies, 1997).

La population vieillit et les ménages constitués d'une seule personne se multiplient. La famille nucléaire traditionnelle se raréfie, alors que les couples sans enfants, les ménages constitués d'une seule personne et les autres ménages non familiaux prolifèrent. Les minorités (Noirs et Hispanophones) constituent le segment de population ayant la plus forte croissance, mais les ménages nés à l'étranger et leurs enfants continuent également de constituer une importante part de la croissance des ménages. Les baby boomers continueront de dominer les marchés de l'habitation pour la décennie de 2001 à 2010, et un nombre croissant de personnes âgées joueront également un rôle important. La diversification ethnique et culturelle de la société présente de nouveaux défis au secteur de l'habitation, et en particulier à celui de la conception des logements (Joint Center for Housing Studies, 1998, 1999).

De façon générale, ces tendances démographiques supposent une demande de logements soutenue et accrue. Le nombre de ménages augmentera en moyenne de 1,1 à 1,2 million par année de 2001 à 2010, d'où 100 millions de ménages de plus que présentement. Ces tendances démographiques supposent également qu'il faut un éventail plus large de choix de logements pour les familles nucléaires non traditionnelles : logements pour les personnes seules, pour les couples et les personnes âgés, pour les couples sans enfants et pour les spécialistes axés sur la carrière. Le bungalow standard à trois chambres à coucher situé sur un terrain individuel en banlieue (le rêve américain) ne répond pas bien aux besoins, aux aspirations et aux modes de vie (moins axés sur la famille) de bon nombre de ces ménages non traditionnels. Il y a de plus en plus de demande pour des maisons plus petites, des modes d'occupation différents (dont les copropriétés ou les baux viagers), des emplacements

différents (noyau urbain central par opposition à la banlieue) et des maisons comportant des caractéristiques répondant aux besoins des ménages non traditionnels et des personnes âgées. La demande de logements adaptés aux handicaps d'une population vieillissante augmentera également (Joint Centre for Housing Studies, 2000).

Parc résidentiel

Malgré le ralentissement de l'économie, la vente de maisons est demeurée étonnement forte. Après avoir atteint un sommet de 907 000 maisons neuves et 5 205 000 logements existants en 2000, les ventes en 2001 n'ont glissé qu'à 898 000 maisons neuves et 5 113 000 logements existants. Après avoir atteint un sommet sans précédent de 90,9 milliards de dollars, la valeur de la construction résidentielle a légèrement régressé pour s'établir à 87,1 milliards de dollars. Au cours des trois dernières années, les mises en chantier de maisons aux États-Unis ont dépassé le plus haut niveau jamais atteint au cours des deux dernières décennies, et l'activité de la construction pour la prochaine décennie devrait égaler, voire dépasser, les niveaux des années 1990. Les prix des maisons et des loyers ont continué d'augmenter, mais les faibles taux d'intérêt conjugués à une demande assez forte ont aidé les marchés de l'habitation à rester vigoureux. Alimentée par la génération des baby boomers, la plus forte demande devrait viser les maisons spacieuses et bien équipées pour la période de 2001 à 2010. L'ajout de plus de 16 millions de maisons neuves pour la décennie de 2001 à 2010 ainsi que le vieillissement du parc résidentiel en général contribueront à stimuler les dépenses en améliorations, en réparations et en modifications des maisons. Des études soulignent que plus de 3,2 millions de logements occupés par leurs propriétaires risquent d'être perdus faute de structures adéquates et/ou d'entretien suffisant et que 3,1 millions de logements occupés par leurs locataires courent le même risque (Joint Center for Housing Studies, 1999, 2000, 2001).

On prévoit que la croissance des ménages contribuera à environ 70 % de la demande de nouveaux logements de 2001 à 2010. Les autres 30 % seront attribuables au remplacement des logements laissés à l'abandon (surtout dans les noyaux urbains centraux), à des pertes (apparemment croissantes) reliées aux phénomènes météorologiques violents dus au réchauffement de la planète, à l'expansion du marché des maisons secondaires, au nombre croissant de logements inoccupés dans les noyaux urbains centraux et aux logements inoccupés nécessaires pour accueillir le nombre croissant de personnes qui déménagent (Joint Center for Housing Studies, 1999).

La vigueur soutenue du marché de l'habitation aux États-Unis devrait aggraver les problèmes d'abordabilité auxquels sont confrontés les ménages à faible revenu. L'inflation du prix des maisons empêche déjà davantage les emprunteurs marginaux de certaines régions d'épargner suffisamment en vue de l'achat d'une maison. Les coûts de logement étant à la hausse, il sera particulièrement important de viser à augmenter l'offre de logements abordables et à préserver le parc résidentiel subventionné.

Financement hypothécaire

Les taux d'intérêt hypothécaire et, jusqu'à l'attaque terroriste du 11 septembre 2001, les taux de chômage se trouvaient à leur plus bas niveau depuis les années 1960, ce qui explique pourquoi le taux national de propriété a atteint un niveau record de 67,8 % en 2001 (Joint Center for Housing Studies, 2002). L'accession à la propriété est devenue une réalité pour un plus grand nombre d'Américains que jamais (Census Bureau, 1999). L'activité frénétique de refinancement hypothécaire attribuable au faible taux d'intérêt a accru le pouvoir d'achat des consommateurs. Pour plus de trois millions de ménages, de la liquidité a été libérée à la suite des faibles versements hypothécaires. L'appréciation des maisons conjuguée au refinancement a permis aux propriétaires-occupants d'offrir davantage d'avoir propre comme garantie de prêt. Les emprunts consentis en contrepartie d'un avoir propre sous forme d'une créance hypothécaire de deuxième rang et d'une marge de crédit ont bondi. Certains propriétaires-occupants se sont servis de ces prêts au titre de l'avoir propre pour rembourser des créances portant un intérêt plus élevé, tandis que d'autres les ont utilisés pour acheter d'autres biens et services, ce qui a contribué à la croissance économique générale (Réserve fédérale américaine, 2001).

Changements dans la population active

Les changements dans la population active survenus au cours des dernières décennies (1981 à 2001) s'apparentent à ceux de nombreuses autres nations, les emplois non spécialisés et manuels dans les secteurs des ressources primaires et de la fabrication étant en baisse, alors que les emplois non spécialisés dans les services ainsi que les emplois spécialisés et bien rémunérés dans la technologie de l'information, les finances et d'autres secteurs de la nouvelle-économie étaient en hausse. Au cours de cette période, le pourcentage de la population active occupant un emploi à temps plein a régressé, alors que celui occupant un emploi occasionnel ou à temps partiel a enregistré une forte croissance. Les emplois des extrémités du spectre de l'emploi progressant (haut de gamme et très bas de gamme), les revenus sont moins bien répartis entre les divers groupes de revenu qu'il y a deux décennie. L'écart entre les riches et les pauvres se creuse, bien que les taux de chômage aux États-Unis aient tempéré les effets de ces changements dans la population active dans une plus grande mesure qu'ils ne l'ont fait dans d'autres pays (Joint Centre for Housing Studies, 2000).

Compte tenu de la réalité de l'économie et de la population active, certains groupes d'Américains supportent une portion excessive du fardeau du chômage, de l'insécurité d'emploi, du travail occasionnel et du travail à temps partiel. La pauvreté, l'itinérance, les logements de qualité insuffisante, les faibles niveaux de scolarité et la santé précaire vont de pair avec ce fardeau. Les personnes risquant le plus de relever de cette catégorie comprennent les Noirs et les Hispanophones, les nouveaux immigrants, les jeunes et les personnes habitant à l'extérieur des grands centres urbains. Aux États-Unis, ce sont les Autochtones qui continuent de souffrir le plus de la disparité sociale et économique.

Écarts entre les centres urbains et les zones rurales

Les tendances de l'habitation aux États-Unis révèlent d'importants écarts régionaux, et la description ci-dessus correspond davantage aux régions métropolitaines qu'aux régions non métropolitaines. La population dans les zones rurales et les petites villes des États-Unis décroît, car les personnes, et en particulier les jeunes et les familles, quittent ces zones pour trouver de l'emploi dans les grands centres métropolitains. L'investissement dans le domaine de l'habitation régresse rapidement. Les peuples autochtones, plus concentrés dans les régions rurales, n'ont pas accès à des logements de qualité, et l'infrastructure de base et le surpeuplement constituent d'importants problèmes.

Enjeux touchant la planification

L'importante croissance du logement a soulevé des préoccupations au sujet du rythme et du modèle de développement. La plupart des logements construits le sont dans des aménagements de faible et moyenne densité en périphérie des villes. Cette croissance n'est pas caractéristique du développement durable, car elle accroît l'étalement urbain qui, à son tour, accroît le coût global de l'infrastructure à fournir, le coût public et privé des transports et le coût du logement (Barrette, 2001; Natural Resources Defence Council, 2000). Cette croissance favorise également la fuite des ménages à revenu moyen et élevé des noyaux urbains centraux, où la population continue de décroître et le nombre de contribuables riches continue de fondre.

À moins que les baby boomers vieillissants et leurs enfants renversent la tendance séculaire de l'aménagement décentralisé, l'activité de construction des maisons continuera de se concentrer dans les zones périphériques. Cette tendance vers l'aménagement de plus en plus fréquent en périphérie des villes risque de se poursuivre à moins qu'on aborde des enjeux clés comme la qualité des écoles et la sécurité publique dans les noyaux urbains centraux. Tandis que les banlieues et les zones périphériques continuent d'attirer les citadins, certains signes indiquent un renversement des tendances. Boston, New York et Chicago, par exemple, connaissent un important repeuplement de leur noyau central. Dans une certaine mesure, ce repeuplement est alimenté par les immigrants, mais aussi par les jeunes professionnels, les parents dont le dernier enfant a quitté le foyer mais qui font encore partie de population active et les personnes qui en sont venues à détester le trajet quotidien épuisant et onéreux.

Les préoccupations entourant les tendances générales du logement et des aménagements ont avivé l'intérêt et l'activité à l'égard des initiatives de croissance intelligente, qui commencent à contrer les effets économiques et environnementaux des aménagements à faible densité en périphérie des villes. Toutefois, ces initiatives tendent à se faire à la pièce au lieu d'être appliquées de façon générale. Davantage de grands centre urbains s'engagent sur la voie du développement durable en déployant de nouveaux efforts pour accroître l'utilisation des transports publics. Malgré ces initiatives, les problèmes croissants de pollution de l'air et de l'eau dans les régions urbaines, la perte de la biodiversité urbaine, la perte ou la perturbation des marécages urbains, la contamination des sols et les problèmes croissants reliés à

l'élimination des résidus urbains solides font augmenter le coût des logements et de l'aménagement urbain (Barrette, 2001; Natural Resources Defence Council, 2000).

Résumé

Dans la présente section, nous avons présenté un résumé des tendances et des enjeux se répercutant sur les marchés de l'habitation et de la consommation en Australie, en Nouvelle-Zélande, au Royaume-Uni et aux États-Unis. Cette information ainsi que l'information sur les tendances et les enjeux au Canada (regroupée par principal sujet à la Section 2 et résumée par sous-marché à la Section 3) sont utilisées comme base permettant de déterminer les priorités de recherches éventuelles à considérer. Passons maintenant à l'analyse des lacunes en matière de recherche et à la description détaillée de huit priorités recherche à considérer (Section 5).

Section 5 Questions de recherche prioritaires à considérer

Dans la présente section, nous présentons des recommandations de recherches possibles sur les tendances et les enjeux influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation au Canada, en particulier en ce qui touche l'établissement d'un programme national de recherche sur l'habitation. Ces priorités ont été précisées d'après une synthèse des diverses tendances et des diverses lacunes en matière de recherche qui ont été dégagées pour chaque principal thème examiné (et résumé à l'Annexe A, page 98) et pour chaque sous-marché examiné (et résumé à l'Annexe B, page 105) et qui transforment ou recoupent certains thèmes principaux ou sous-marchés (résumés à l'Annexe C, page 111).

Dans l'examen de chaque résumé des lacunes en matière de recherche (par sujet, sous-marché et lacune convergente en matière de recherche) aux fins de la détermination des plus importantes priorités de recherche à considérer, nous nous sommes servis, pour orienter notre réflexion et notre analyse, des critères suivants :

- l'importance accordée à l'enjeu ou à la tendance dans les documents analysés, en particulier comme stimulant du ou des marchés de l'habitation;
- l'influence que peut exercer l'enjeu ou la tendance sur certains sous-marchés et régions géographiques;
- les lacunes en matière de recherche sur l'enjeu ou la tendance que fait ressortir l'analyse documentaire;
- la possibilité de miser sur les connaissances actuelles;
- la possibilité qu'un projet de recherche sur l'enjeu prioritaire se concrétise (autrement dit, le thème peut vraiment faire l'objet d'une recherche et n'est pas trop général ou ésotérique de nature, les données existent ou peuvent être recueillies, la réalisation de la recherche est viable du point de vue financier, etc.);
- la possibilité d'exercer une grande incidence dans la création de nouvelles connaissances ou l'élaboration de nouvelles avenues de recherche ou d'enquête;
- la possibilité d'influer sur la politique gouvernementale;
- l'approfondissement de nos connaissances sur les tendances et les enjeux liés à l'habitation.

Huit questions de recherche prioritaires ont été dégagées et sont traitées ci-après. En plus d'énoncer la question, nous présentons un exposé des circonstances reliées à la question ainsi que la raison pour laquelle cette question a été jugée prioritaire. Puisqu'elles sont toutes considérées comme étant des priorités de recherche, les huit questions ne sont présentées dans aucun ordre particulier. Le tableau 1 présente un résumé de la façon dont les critères ont été appliqués à chacune de ces huit questions.Il est important de souligner

que ces huit questions de recherche ont été jugées importantes par les ouvrages consultés, chacune comblant une lacune en matière de recherche et chacune contribuant à la création de nouvelles connaissances.

Question 1 - Quel effet la croissance et la migration des peuples autochtones ont-ils sur la demande de divers choix de logements hors des réserves et sur les services de soutien connexes?

Contexte

Beaucoup d'études ont porté sur la migration de peuples autochtones de réserves et de petites collectivités vers les centres urbains (Norris et Beaven, 2000; SCHL, 1996). On trouve d'assez bonnes données sur les personnes concernées et sur la raison pour laquelle elles ont déménagé (Social Planning Council of Winnipeg, 2001; Clatworthy, 2000). On trouve moins de renseignements sur la nature du roulement se produisant dans les centres urbains. Les piètres conditions de logement sont souvent la principale raison pour laquelle les personnes déménagent dans l'espoir de trouver de meilleures conditions de logement dans les collectivités urbaines. Néanmoins, bon nombre d'Autochtones estiment que leur déménagement vers des centres urbains ne leur permet pas d'avoir accès aux logements abordables de qualité dont ils ont besoin (Norris *et al.*, 1996; Kerr *et al.*, 1996).

Importance

Si certaines études ont porté sur les conditions de logement des Autochtones en milieu urbain, il faudrait réaliser plus d'études sur les conditions de logement des nouveaux arrivants. À quelles options de logement ont-ils accès? Quel pourcentage d'entres eux habitent temporairement avec des proches ou des amis? De quels types de logement ont-ils besoin et quels logements peuvent-ils s'offrir? Quels groupes de ménages sont désavantagés? Quels services de soutien à domicile sont nécessaires pour répondre aux besoins des ménages? La discrimination joue-t-elle un rôle important dans les problèmes de logement auxquels sont confrontés les Autochtones? Les réponses à ces questions et à d'autres questions sont cruciales en vue de répondre aux besoins de logement des Autochtones qui viennent s'établir dans un milieu urbain au Canada. L'accès à un logement abordable, stable et de qualité convenable peut constituer une première étape efficace en vue de faciliter l'accès à d'autres services dont les ménages autochtones ont besoin pour améliorer leur qualité de vie. À moins de pouvoir offrir un cadre d'habitation stable, il est difficile d'améliorer la scolarité, la santé, les habiletés et les perspectives d'emploi. La réduction du roulement ou de la mobilité constante au sein des centres urbains qui a fait l'objet d'études (Clatworthy, 2000; Norris et Beaven, 2000) permet d'améliorer l'accès aux autres services nécessaires.

Cette question de recherche a une forte corrélation avec d'autres domaines politiques, dont les soins de santé, l'éducation et l'emploi. Elle a également une forte relation avec les initiatives d'allégement de la pauvreté, la stratégie pour les Autochtones en milieu urbain

adoptée par le gouvernement fédéral et, indirectement, les politiques de logement dans les réserves, car la réduction des migrations entre les centres urbains et les réserves se répercute sur la demande de logements dans les réserves. Cette question de recherche s'applique également à plusieurs sous-marchés, car les destinations de migration des Autochtones comprennent les petites agglomérations de même que les centres métropolitains à faible ou à forte croissance. Les données de recensement tirées de l'Enquête auprès des peuples autochtones ainsi que la masse croissante d'ouvrages existants fourniront les renseignements de base nécessaires. Ces renseignements contribueront à préciser ce qui a été fait et les lacunes existantes.Il faudra certainement d'autres enquêtes et d'autres études de cas et, bien que ces travaux seront longs et onéreux, ils feront progresser la recherche et les connaissances et peuvent êtres entrepris de façon réaliste. Il s'agit d'un domaine de recherche qui peut exercer une influence importante sur la politique gouvernementale. Les travaux à réaliser au Canada peuvent également s'inspirer des travaux d'autres pays dont l'Australie, la Nouvelle-Zélande et les États-Unis.

Question 2 - Quels sont les effets à court terme et à long terme de la polarisation de la population active, qui a entraîné une croissance dans les emplois bas de gamme et haut de gamme, sur le marché de l'habitation dans les principaux centres métropolitains du Canada?

Contexte

Ces dernières décennies, nous avons assisté à une importante réorganisation de la population active. La croissance s'est concentrée dans deux secteurs : le secteur des services, comme la restauration-minute qui offre des emplois peu rémunérés, et l'économie du savoir, le secteur financier, les soins de santé et d'autres secteurs spécialisés qui offrent des salaires élevés (Yencken et Porter, 2001). De nombreux emplois à revenu moyen, dont ceux du secteur de la fabrication, sont disparus. Cela a eu pour effet de bousculer les travailleurs à revenu moyen. Certains ménages en ont profité en accédant à des postes mieux rémunérés, alors que d'autres ont été repoussés vers des emplois moins bien rémunérés. Les fluctuations dans la proportion de la population se trouvant dans les diverses catégories de revenu auront manifestement une répercussion sur le marché de l'habitation à court terme et à long terme. Ces tendances continueront de se répercuter sur la demande de divers types, modes d'occupation et prix de logement. Dans certaines villes, on observe également d'importantes caractéristiques d'emplacement liées à la croissance dans un secteur particulier de la population active. Les nouveaux emplois du savoir dans certaines villes gravitent souvent autour du noyau urbain central ou du centre-ville original, et les travailleurs du savoir veulent souvent habiter les vieux quartiers résidentiels à proximité (Florida, 2000; Florida et Gates, 2001). Cette répartition spatiale des emplois peut également avoir une incidence sur les marchés de l'habitation en changeant la répartition géographique de la demande de logements dans les villes.

Importance

Si beaucoup d'études ont porté sur l'évolution de la population active, moins d'études se sont penchées sur les implications de cette évolution sur le marché de l'habitation. Quel effet l'évolution de la population active et la redistribution du revenu y étant reliée ont-ils sur la demande de logements locatifs et pour propriétaires-occupants? L'évolution de la population active est-elle importante au point de changer la répartition des modes d'occupation à long terme? Quels types d'options de conception de logement faudra-t-il pour répondre aux besoins des personnes touchées par cette évolution de la population active? Comment cette évolution se répercutera-elle sur la demande de maisons neuves pour accédants à la propriété et de maisons à un cran supérieur? La répartition géographique de la demande en sera-t-elle touchée? La réorganisation de la population active entraînera-t-elle une augmentation de la demande dans les noyaux urbains centraux en stimulant la construction de davantage de logements haut de gamme dans certains centres et en suscitant un intérêt renouvelé pour l'investissement immobilier et pour la revitalisation dans d'autres centres? La réorganisation aura-t-elle un effet important sur les besoins impérieux et sur la demande de logements abordables, en particulier dans le secteur locatif? Cette question de recherche est tout particulièrement importante dans les centres métropolitains à forte croissance, mais elle joue également un rôle dans les centres urbains à faible croissance. Les petites agglomérations du Canada et les zones rurales n'ont pas échappé à cette réorganisation, bien qu'elles risquent davantage d'être affectées par la perte d'emplois bien rémunérés et que, si croissance il y a, cette dernière risque surtout de viser les emplois peu rémunérés.

L'évolution de la population active, parce qu'elle peut avoir d'importantes répercussions sur le niveau et la répartition du revenu, constitue un important stimulant du changement dans le marché de l'habitation. Elle revêt également une importance pour tous les sous-marchés du classement utilisé pour le présent rapport, bien que la recherche devrait plutôt porter sur les centres métropolitains à forte croissance où la croissance de l'emploi et l'évolution de la population active sont les plus prononcés et risquent d'avoir la plus forte incidence sur la demande de logements. Ces questions ont également une pertinence directe pour plusieurs initiatives politiques nationales, dont celles touchant le perfectionnement des ressources humaines, l'acquisition de compétences et l'innovation. On trouve d'assez bonnes données sur l'évolution de la population active, qui précisent la nature du changement, les changements connexes dans les niveaux de revenu et la répartition géographique de la croissance et de la décroissance dans divers secteurs de la population active. En misant sur cette connaissance, on pourra documenter ce que cela suppose pour le logement. Ainsi, il s'agit d'un sujet qui peut faire l'objet de recherches, bien que des recherches approfondies dans ce domaine seront onéreuses. Des études de base dans ce domaine, qui documentent les effets macroscopiques sur le marché (dont les niveaux de la demande et les changements dans les modes d'occupation), paveront également la voie à davantage d'études particulières sur certains sous-marchés et régions.

Question 3 - Quelles sont la nature et l'ampleur de la discrimination dans le marché de l'habitation? Quels groupes de population font l'objet de discrimination? Les lois et les règlements d'application actuels contre la discrimination sont-ils efficaces? Dans la négative, comment peut-on les renforcer?

Contexte

La discrimination dont font l'objet certains groupes de la population, dont les immigrants (Chambon *et al.*, 1997), les peuples autochtones (Spector *et al.*, 1991), les ménages à faible revenu avec enfants (Jackson et Roberts, 2001), les familles monoparentales dirigées par une femme (SCHL, 2000b) et les personnes ayant des problèmes de santé ou des handicaps (Schiff et Gnaedinger, 1997; Vlug, 1998; Weisberg, 1994) dans le marché de l'habitation est traitée dans des documents. La discrimination fondée sur l'ethnie (Beavis, 1995), la race (Darden et Karmel, 2000) et le sexe ou d'autres caractéristiques de l'identité constitue également un important problème d'accès (Mason, 1995). Les personnes appartenant à ces groupes peuvent se voir refuser l'accès au logement de leur choix ou se voir exiger une somme beaucoup plus importante pour le logement qu'ils louent ou qu'ils achètent. Les exemples les plus frappants de discrimination se trouvent dans l'accès aux logements locatifs (Hulchanski, 1993). Avec l'arrivée constante d'immigrants et de réfugiés, la société canadienne se diversifiera. Cette diversification ainsi que la migration soutenue des peuples autochtones vers les centres urbains accroîtront les possibilités de discrimination.

Importance

Bien que les travaux réalisés par les chercheurs canadiens indiquent en général l'existence d'une discrimination, cette conviction repose souvent sur des anecdotes. Peu de preuves empiriques révèlent la nature de la discrimination. Des vérifications équitables des logements, comme celles dont parlent les ouvrages rédigés aux États-Unis, ne sont pas courantes au Canada. De plus, très peu de preuves documentent la nature particulière de la discrimination. Il faudrait davantage de travaux fournissant les preuves empiriques d'une discrimination. Pratique-t-on la discrimination en refusant de louer des logements à certains ménages? Pour avoir accès à un logement, ces ménages sont-ils tenus de débourser un surplus sous forme de dépôts supérieurs en cas de dommages, de loyers supérieurs, de plusieurs mois de loyers payés à l'avance ou d'autres façons qui contreviennent aux lois sur les propriétaires-bailleurs et sur les droits de la personnes et à d'autres mesures réglementaires? Seules la vérification et la documentation des problèmes permettront d'évaluer l'efficacité des lois en vigueur et de suggérer des façons de les renforcer. Cette question est tout particulièrement importante pour les grands centres métropolitains à forte croissante, car environ 74 % des nouveaux immigrants s'établissent d'abord dans les trois plus grands centres métropolitains du Canada, soit Toronto, Vancouver et Montréal.

Toutefois, les Autochtones migrent en grand nombre vers de nombreux centres à faible croissance comme Winnipeg, Regina et Prince Albert. Dans tous les sous-marchés, d'autres groupes font l'objet d'une discrimination. En plus de toucher plusieurs sous-marchés, la

discrimination va de pair avec plusieurs autres domaines politiques, dont la pauvreté infantile, l'inclusion et l'exclusion sociales, la cohésion sociale, l'intégration des ménages immigrants, la ségrégation sociale et géographique dans les régions urbaines et les questions des droits de la personne. Bien qu'il faille de bonnes méthodologies et des enquêtes et des études de cas approfondies, les travaux réalisés dans d'autres pays montrent que pareilles recherches peuvent produire des résultats fiables.

Comme il y a très peu d'études dans ce domaine, il faut ajouter de nouvelles connaissances qui pourraient exercer une influence considérable sur les politiques, en particulier dans le domaine du droit et des règlements d'application (prévention). En outre, les nouvelles connaissances dans ce domaine pourraient servir à des fins éducatives afin de sensibiliser les collectivités et de les aider à comprendre les enjeux.

Question 4 - Pour les prochaines décennies, qu'adviendra-t-il à court terme et à long terme de l'abordabilité du logement si les municipalités, grandes ou petites, doivent engager d'importantes dépenses pour la réparation d'une infrastructure vieillissante?

Contexte

L'infrastructure municipale comprend les réseaux routiers complexes, les systèmes de transport, les égouts, les stations d'épuration des eaux, les canalisations d'eau, les systèmes de distribution, les réseaux électriques, les lignes téléphoniques et d'autres services essentiels dans les villes. L'infrastructure vieillit et a besoin d'être renouvelée. Plusieurs études ont souligné la nécessité de ce renouvellement et son coût faramineux (Diamant, 1995, Kim, 1997). Bien que les données de ces études sont souvent désuètes et ne fournissent que de vastes estimations, l'ampleur des dépenses nécessaires est certainement un important défi qui se présente aux centres urbains du Canada. Le coût de la mise à niveau de l'infrastructure dépendra dans une large mesure du nombre de contribuables propriétaires et des droits et frais d'aménagement. Bon nombre de ces coûts seront directement ou indirectement répercutés sur les propriétaires de maisons et les locataires.

Importance

Plusieurs études ont porté sur le coût de l'établissement des services dans les nouveaux aménagements périphériques (Ciscel, 2001) et sur la nécessité d'établir de nouveaux modèles de croissance urbain qui réduisent le coût de l'établissement de l'infrastructure (Kim, 1997; SCHL, 1995a; Hygeia Consulting Services, 1997; Richard Drdla Associates, 1999). Ces études ont également abordé la question des économies pouvant être réalisées en remplaçant la forme actuelle d'expansion périphérique par de nouveaux modèles de croissance urbaine ainsi que la possibilité de créer plus d'options de logements abordables. Moins d'études ont porté sur le coût pouvant être transmis aux consommateurs de logements en ce qui touche le renouvellement et la mise à niveau de l'infrastructure.

Comment devrait-on répartir les coûts sur les consommateurs de logements, les entreprises et les contribuables en général? Quels types de mécanisme d'établissement des prix peut-on utiliser pour réduire l'incidence sur le consommateur de logements? Quel rôle les divers ordres de gouvernement pourraient-ils jouer? Comment devrait-on répartir les coûts entre les contribuables des noyaux urbains centraux et les contribuables des banlieues? Comment ces dépenses se répercutent-elles sur l'abordabilité des logements? Il s'agit de questions importantes auxquelles il faut répondre, car les réponses auront d'importantes répercussions sur les coûts à court terme et les coûts à long terme assumés par le consommateur. Il s'agit également d'un enjeu qui est important pour tous les sous-marchés dégagés dans le présent rapport. Il revêt une importance particulière pour les villes à faible croissance et les petites collectivités dont le nombre de contribuables s'amenuise. Dans ces municipalités, la valeur marchande ne produit pas toujours les recettes foncières nécessaires au maintien des frais d'utilisation et encore moins à la mise à niveau importante de l'infrastructure.

L'importance de la recherche dans ce domaine va au-delà de l'abordabilité des logements. Ses résultats auront d'importantes implications pour d'autres domaines de la politique gouvernementale, dont le financement municipal et la politique fiscale. Si une étude nationale était presque certainement trop onéreuse à entreprendre, il serait possible de réaliser des études de cas détaillées portant sur certains centres de chaque sous-marché. Une estimation nationale pourrait être élaborée d'après le résultat des études de cas.

Question 5 - Quels sont les besoins de logement particuliers des diverses populations d'immigrants et de réfugiés et les obstacles auxquels elles se heurtent et quels débouchés créeront-ils pour les secteurs de la construction et de la rénovation?

Contexte

Les scénarios de croissance démographique éventuelle prévoient un vieillissement de la population et des taux de fécondité ne permettant pas le renouvellement des générations (Statistique Canada, 2001; McVey et Kalbach, 1995). C'est pourquoi le niveau d'immigration sera essentiel à toute croissance démographique éventuelle. De plus, la vigueur et la rentabilité du marché de l'habitation dépendront dans une large mesure de l'immigration (ACCH, 1998). Toutefois, les immigrants font l'objet de discrimination (Chambon *et al.*, 1997) et sont confrontés à des problèmes d'abordabilité (Murdie et Lapointe Consulting, 1986; Ley *et al.*, 2001) dans le marché de l'habitation.

Importance

Puisque la croissance démographique et la demande de logements sont à ce point tributaires de l'ampleur de l'immigration et de l'intégration des immigrants, il faut des recherches pour mieux évaluer les besoins de logement des ménages immigrants et réfugiés, réduire

les obstacles qu'ils doivent surmonter et déterminer les débouchés du secteur de la construction. Il faut davantage d'études ciblées qui détermineraient les besoins de logement actuels et éventuels des réfugiés et des immigrants (SCHL, 1999). Ces études doivent déterminer les options de logement préférées, les lignes directrices de conception, les programmes d'aide possibles et les pratiques exemplaires (ACCH, 1998). Les choix de logement des immigrants doivent également faire l'objet d'un suivi afin de pouvoir déterminer les meilleurs modèles d'intégration des diverses catégories d'immigrants (Clayton Research, 1994). Grant (1996), Fong (1997) et Owusu (1999) prétendent tous que la recherche doit porter sur tous les groupes d'immigrants, car les besoins et les préférences varient en fonction de l'origine, de la race et des caractéristiques ethniques. Enfin, Hiebert et Burnley (2001) prétendent que la recherche doit également s'étendre au-delà de l'intérêt habituel pour les immigrants des noyaux urbains centraux pour inclure également les immigrants des banlieues.

Ce n'est que par une étude détaillée des besoins et des préférences de logement des immigrants et des obstacles auxquels ils sont confrontés qu'on pourra assurer une demande efficace sur le marché. La recherche doit porter sur les besoins de logement de certains groupes d'immigrants. Les immigrants ne peuvent être examinés de manière efficace en tant que groupe unique. Chaque groupe d'immigrants comporte ses propres caractéristiques culturelles, ses caractéristiques de ménage et ses préférences de logement; c'est pourquoi les besoins de logement varient d'un groupe racial ou ethnique à l'autre. Il faut davantage de recherches particulières à chaque groupe afin de mieux en comprendre les implications pour le marché.

Cette question de recherche est tout particulièrement importante pour le sous-marché des centres métropolitains à forte croissance; toutefois, son importance s'étend à certains centres d'autres sous-marchés, dont la petite municipalité de Brooks, en Alberta, où le secteur de la transformation de la viande a puisé dans les sources d'immigrants pour répondre à ses besoins de main-d'œuvre. Cette question est également importante pour d'autres secteurs de l'économie, dont le secteur de la construction. L'intégration des immigrants et des réfugiés est également importante pour la politique sur la population active et pour assurer la réussite de la mise en oeuvre des stratégies régionales de croissance.

Bien que les sources secondaires de données, comme celles du recensement, sont utiles, il faudra recueillir des données brutes à l'aide d'études de cas et de sondages détaillés, mais c'est un domaine de recherche facile à gérer. Ce domaine de recherche peut également miser sur les connaissances et le bloc de recherches qui se développent grâce aux initiatives du projet Metropolis, lequel porte sur l'immigration et l'intégration des immigrants et des réfugiés. Plusieurs études comportant des implications pour le logement ont été parrainées dans le cadre de ce projet. La recherche dans ce domaine peut avoir sur la politique gouvernementale des répercussions qui dépassent largement le domaine du logement, y compris la politique sur l'immigration, l'allégement de la pauvreté, les stratégies d'aide sociale ainsi que les stratégies et les politiques antidiscrimination.

Question 6 - Comment peut-on accroître la demande de choix intelligents de planification et d'habitation et leur acceptation par le grand public?

Contexte

L'expansion des banlieues au cours des dernières décennies a engendré un nouvel ensemble de problèmes pour les villes. L'expansion soutenue (généralement de faible densité) en périphérie a entraîné un accroissement des coûts pour la prolongation et l'entretien des services comme les égouts, l'aqueduc, l'électricité et l'infrastructure de transport. L'expansion en périphérie a éliminé des terres agricoles à fort rendement de même que de précieux marécages et habitats naturels. L'augmentation du trafic, associée à l'allongement des trajets quotidiens pour se rendre au travail et en revenir, a intensifié la pollution de l'air (Olson, 2000; Roseland, 1998). Les maisons plus spacieuses dans de nombreux quartiers de banlieue utilisent également beaucoup de ressources. Bon nombre de chercheurs soutiennent que l'établissement perpétuel de ménages à revenu moyen et élevé dans les quartiers d'expansion des banlieues a affaibli les noyaux urbains centraux en les privant de contribuables et en détruisant leur capacité et leur cohésion sociales. Ce modèle de croissance a engendré un nouvel ensemble de problèmes économiques, sociaux et environnementaux qui présentent un défi de taille pour les villes. En réaction à cette expansion non durable, les planificateurs repensent la planification et la gestion de la croissance urbaine. Dans un effort visant à assurer une plus grande durabilité, on se fait le défenseur de la croissance intelligente. Les principes de la croissance intelligente ont été définis et promus dans les travaux de Benfield (2001) et de L'Institut urbain du Canada (2001).

La croissance intelligente se caractérise par une importance accrue accordée aux occupations de sol combinées et aux aménagements urbains plus compacts qui produisent des collectivités plus accessibles à pied. Elle met également l'accès sur des aménagements de densité supérieure qui préservent les espaces verts, les terres agricoles et les habitats naturels et qui favorisent les aménagements dans les collectivités existantes. Elle met aussi l'accent sur la production d'un plus large éventail d'options de conception de logement et d'options d'abordabilité que ne le font les aménagements standard de banlieue. Elle s'efforce en outre d'offrir divers moyens de transport pour remplacer l'automobile.

Importance

Les recherches ont fourni des preuves probantes expliquant la nature des problèmes que le récent modèle d'expansion a créé dans les villes (Knapp et Hopkins, 2001; Tyler, 2000; SCHL, 1995a; Richard Drdla Associates, 1999, Hygeia Consulting Services, 1997). D'autres initiatives de recherche et développement ont démontré que la croissance intelligente réglera certains problèmes environnementaux, sociaux et économiques engendrés par nos modèles actuels d'aménagement. Toutefois, très peu d'études témoignent de la qualité marchande de cette forme d'expansion urbaine. Certains ensembles résidentiels comportant des caractéristiques de la croissance intelligente ont été produits aux États-Unis

et, en moins grand nombre, au Canada. Toutefois, les caractéristiques de la croissance intelligente n'ont pas été mises en œuvre partout. Le secteur de l'aménagement, qui craint les risques, se préoccupe de sa qualité marchande. Les consommateurs de logements préfèrent encore de loin les aménagements traditionnels de banlieue. Compte tenu des avantages environnementaux et économiques possibles de la croissance intelligente, il faut cerner les options possibles pour que le public réclame et accepte davantage cette démarche. Il faut également promouvoir l'acceptation de cette démarche au niveau municipal.

Puisqu'on trouve déjà des aménagements de croissance intelligente au Canada et aux États-Unis, la recherche peut miser sur leur expérience de mise en marché. En examinant et en documentant les segments de marché et les stratégies de mise en marché de ces aménagements, on aidera le secteur de l'aménagement et les villes à concevoir des stratégies visant à ce que le public accepte cette démarche et s'y intéresse davantage. Ce faisant, on fournira des exemples de ce qui a fonctionné et de ce qui n'a pas fonctionné. En outre, il faudra réaliser des enquêtes et des sondages d'opinion des résidents pour mesurer les niveaux d'intérêt, d'engagement et d'acceptation.

Dans les collectivités urbaines grandes et petites, on continuera d'exercer des pressions pour que soit abordées les préoccupations environnementales, dont la réduction du coût et des frais environnementaux de l'étalement urbain et l'aménagement d'une infrastructure urbaine moins néfaste pour l'environnement. Les liens avec la politique et les répercussions de la recherche dans ce domaine dépassent le cadre de la politique sur le logement écologique. Les résultats de la recherche comporteront des implications pour les politiques dans le vaste domaine de la planification et de la gestion de la croissance urbaine. Elles fourniront également de l'information utile sur l'acceptation sociale des changements apportés au mode de vie en réaction aux pressions exercées pour que soit atténuées les préoccupations environnementales, dont les engagements qu'a pris le Canada pour réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le cadre du protocole de Kyoto. Cette recherche se révèle particulièrement importante pour les centres à forte croissance où les pressions d'expansion sont les plus grandes. Toutefois, les pratiques et les modèles d'aménagement durable sont également importants dans les centres à faible croissance et les petites municipalités. Il peut être plus difficile de gagner l'appui du public dans ces petits centres.

Question 7 - Quelles sont la nature et l'ampleur des changements survenant dans le portefeuille de logements locatifs privés abordables? Quel est le niveau d'investissement nécessaire à la modernisation et à la rénovation des vieilles propriétés? Quelles stratégies réalisables peut-on élaborer pour favoriser l'investissement nécessaire à l'entretien et à l'amélioration du parc locatif privé dans les centres urbains du Canada?

Contexte

Au cours des deux dernières décennies, le marché locatif du Canada a traversé une période de transition et de réorganisation. Le nombre de logements locatifs abordables construits

par le secteur privé a régressé. Certains logements du portefeuille existant ont été transformés en copropriétés. Certains logements abordables plus vieux ont été considérablement rénovés et modernisés, et les nouveaux loyers ont été majorés au delà du niveau de l'abordabilité. L'investissement dans la modernisation et la réparation de certains vieux ensembles résidentiels a ralenti, et ces derniers sont devenus délabrés ou ont été démolis (Pomeroy *et al.*, 1999). Ces tendances ont réduit le nombre de logements locatifs abordables offerts aux ménages à revenu moyen et faible. La recherche démontre que l'engouement pour l'accession à la propriété a entraîné la polarisation des marchés locatifs, les ménages à faible revenu risquant le plus d'en faire partie (Clayton, 2000). Cette tendance se conjugue au fait que le taux de rendement des logements locatifs n'est pas assez stimulant pour attirer les capitaux nécessaires à la construction de nouveaux logements et à l'investissement dans la réparation et la modernisation du portefeuille existant (Clayton, 2000; FCM, 1999; Pomeroy *et al.*, 1999).

Importance

On peut trouver certains renseignements sur la nature et la portée des changements dans le portefeuille locatif, mais il faudra davantage de recherches dans ce domaine, en particulier dans les divers sous-marchés. La plupart des études sur le parc locatif ont porté sur les grands centres métropolitains et en particulier sur ceux connaissant une forte croissance démographique et une forte demande de logements locatifs. La récente diffusion des données de recensement de 2001 favorisera les initiatives de recherche dans ce domaine.

On trouve peu de données sur les vertus économiques de la modernisation et de la rénovation du vieux parc résidentiel. Certaines études de cas ont été entreprises, mais il faut élargir la base de connaissances et l'éventail d'études de cas pour mieux comprendre la nature et l'ampleur des dépenses nécessaires à l'entretien du portefeuille de logements locatifs. La recherche de base fournit une assise permettant de répondre à d'autres questions importantes. Faudra-t-il des stratégies stimulantes pour encourager les propriétaires à faire ces investissements? Comment ces investissements influeront-ils sur les niveaux des loyers? Les loyers seront-ils abordables? On trouve des données assez détaillées sur l'abordabilité touchant les ménages, ce qui permet de déterminer l'incidence de ces facteurs sur l'abordabilité.

La recherche dans ce domaine comporte de vastes liens politiques avec d'autres domaines de recherche prioritaires, dont la politique gouvernementale sur l'aide au logement, la politique sociale sur la pauvreté et les besoins de logement, le coût du logement ainsi que la rénovation et la construction de logements. Cette recherche, bien que tout particulièrement importante pour les centres métropolitains à forte croissance en raison des pressions exercées sur la demande et les problèmes d'abordabilité auxquels ces centres sont confrontés, est pertinente pour tous les sous-marchés où il y a une demande de logements locatifs. Elle est considérablement importante pour les centres urbains à faible croissance et les petites agglomérations où les mises en chantier de logements locatifs sont les moins probables et qui, par conséquent, comptent davantage sur le parc résidentiel existant.

Pour réaliser des recherches sur ce thème, il faudra beaucoup de collectes et d'analyses de données détaillées. Il n'est ni facile ni courant de trouver de bonnes données sur les vertus économiques de la modernisation et de l'amélioration des vieux ensembles locatifs. Bon nombre des études existantes sont théoriques et fournissent peu de données de référence. L'obtention de ces données nécessitera une bonne collaboration des propriétaires et des propriétaires-bailleurs privés. Cette recherche, bien que possible, demandera beaucoup de temps et sera onéreuse; cependant, une fois réalisée, elle ajoutera énormément de nouvelles connaissances et ouvrira de nouvelles avenues d'enquête et d'étude. Il s'agit certainement d'une lacune qu'il faut combler si l'on veut que la politique nationale du logement protège le parc locatif privé abordable.

Question 8 - Le parc de logements vieillissants dans les sous-marchés des zones rurales, des petites agglomérations et des centres métropolitains à faible croissance du Canada est-il en train de se détériorer? Comment l'âge et l'état du parc, qui sont des facteurs étroitement reliés, influent-ils sur les frais d'exploitation?

Contexte

Il n'y a aucune enquête récente et systématique qui expose en détail l'état du parc résidentiel dans ces sous-marchés, mais, selon les déclarations des intéressés, le volume des réparations nécessaires s'accroît. Dans ces sous-marchés, le parc résidentiel, tant des propriétaires que des locataires, continue de vieillir et peu de logements neufs y sont ajoutés. Les frais d'exploitation augmentent avec l'âge, mais on peut, grâce aux nouveaux systèmes et technologies de construction, améliorer la qualité et l'abordabilité du parc résidentiel vieillissant.

Importance

Avec le vieillissement du parc résidentiel (Statistiques Canada, 2001), la tendance croissante vers l'achat de maisons existantes (S.I.A., 2002) et la tendance à long terme d'augmentation des coûts des services d'utilité publique (ACCH, 2001b), l'état du parc de logements vieillissants revêt une importance additionnelle. Une modernisation et des rénovations considérables peuvent être nécessaires afin de protéger l'état et l'abordabilité de ce parc. Toutefois, aucune base de données systématiques n'est disponible pour nous permettre de déterminer l'étendue du problème, la nature des réparations et des rénovations nécessaires, le coût estimatif ou la capacité des ménages d'effectuer l'investissement nécessaire. De plus, on trouve très peu de données nous permettant de déterminer à quel moment il vaut mieux démolir les maisons que d'investir dans leur remise en état. Il faut des recherches pour combler ces lacunes fondamentales de collecte et d'analyse des données. Faute de cette recherche de base, l'élaboration de stratégies provinciales et nationales visant l'amélioration du parc résidentiel vieillissant sera difficile.

Cette question de recherche s'avère particulièrement importante dans les centres métropolitains à faible croissance, les petites agglomérations et les régions rurales où les

mises en chantier de maisons se font rares, mais aussi dans tous les sous-marchés renfermant des logements vieillissants. Cette question chevauche également des domaines politiques comme la durabilité environnementale et est particulièrement intéressante pour le secteur de la rénovation, car ce dernier aurait avantage à être mieux informé des besoins d'amélioration du parc résidentiel. La recherche dans ce domaine viendrait également compléter l'initiative de recherche suggérée sur le marché locatif, qui porte davantage sur les centres métropolitains à forte croissance.

Si la réalisation d'une étude nationale systématique était trop onéreuse, l'étude de certaines options de conception et de maisons de divers âges dans certains centres constituerait un premier pas utile pour l'amélioration des données et des connaissances dans ce domaine. La réalisation d'une série d'initiatives de recherches fondées sur des études de cas ajouterait des connaissances considérables qui contribueraient à combler les lacunes d'information dans ce domaine. Les travaux sur les études de cas ouvriraient également de nouvelles avenues pour les enquêtes portant sur l'investissement nécessaire, les répercussions économiques sur ces collectivités, le potentiel de création d'emplois, les questions technologiques du logement ainsi que les économies d'énergie et ses implications pour la réalisation des engagements relatifs au protocole de Kyoto. Le lien avec d'autres secteurs de la politique gouvernementale et les enjeux est important.

Résumé

Les huit questions de recherche prioritaires à considérer ne constituent pas une liste exhaustive des questions de recherche importantes touchant les tendances socioéconomiques qui se répercutent sur les marchés de la consommation et de l'habitation. Néanmoins, elles ont été retenues en raison de leur importance pour certains sous-marchés et domaines politiques (Tableau 1, page 94). On trouvera dans les annexes une liste plus complète des priorités et des lacunes en matière de recherche et des domaines connexes de recherche ayant servis d'éléments à la détermination de ces questions de recherche prioritaires.

Tableau 1 — Questions de recherche importantes

Critère	Croissance et migration des peuples autochtones	Polarisation de la population active
Stimulant d'un changement dans les marchés	Groupe de population en croissance ayant de nombreux besoins de logement	Pression sur les personnes à revenu moyen Fluctuations dans le pourcentage de la population dans chaque catégorie de revenu : faible, moyen et élevé
Importance dans les sous-marchés	Tous les sous-marchés Tout particulièrement important dans les centres métropolitains à faible croissance et les collectivités rurales	Touche surtout les centres métropolitains à forte croissance Important également dans les centres métropolitains à faible croissance et, dans un degré moindre, les petites agglomérations
Nouvelles avenues de recherche	Comprendre les mouvements et les roulements dans les villes Conditions de logement des nouveaux arrivants	Évolution de la demande de logements locatifs et pour propriétaires-occupants Questions de conception des logements Comprendre les possibilités d'un nouvel engouement pour l'investissement dans le logement (et en particulier le logement locatif)
Influences sur la politique gouvernementale	Liens avec les services sociaux et de soutien Liens avec les politiques sur la santé, l'éducation, l'emploi, l'allégement de la pauvreté, la stratégie pour les Autochtones en milieu urbain et le logement dans les réserves	Liens avec le perfectionnement des ressources humaines, l'acquisition de compétences et l'innovation
Facilité de gestion	Recensement de 2001 Enquête auprès des peuples autochtones Masse croissante d'ouvrages Études de cas nécessaires dans certains centres	Données existantes sur la population active, les revenus, le logement et la mobilité, en particulier celles tirées du recensement de 2001 Il serait onéreux de mener des études particulières dans de nombreux centres

	Nature et portée de la discrimination	Répercussions sur le logement des dépenses nécessaires pour réparer l'infrastructure vieillissante
Stimulant d'un changement dans les marchés	La croissance démographique des peuples autochtones et des immigrants modifiera la dynamique démographique et les modèles de demande	Les coûts peuvent être répercutés sur les consommateurs, d'où un relèvement possible des coûts et, peut-être, des problèmes d'abordabilité
Importance dans les sous-marchés	Centres métropolitains à forte croissance (immigrants) Centres métropolitains à faible croissance et zones rurales (Autochtones) Tous les sous-marchés pour les autres groupes de population (ménages monoparentaux et ménages à faible revenu)	Important dans tous les sous-marchés Plus importantes dans les centres métropolitains à faible croissance et les petites agglomérations dont la base de contribuables subit une érosion
Nouvelles avenues de recherche	La plupart des recherches existantes sont des études de cas isolées ou reposent sur des anecdotes Il faut des données empiriques, comme celles tirées des vérifications équitables des logements Il faut comprendre comment les locataires font l'objet d'une discrimination de la part de leur propriétaire-bailleur	Les répercussions sur les consommateurs sont méconnues Répartition du fardeau des coûts sur les consommateurs, les entreprises et les municipalités Mécanismes d'établissement des prix
Influences sur la politique gouvernementale	Liens avec les lois sur la discrimination Liens avec la pauvreté infantile, l'aide sociale et les politiques de cohésion sociale Liens avec la politique sur l'immigration	Liens avec les finances municipales Liens avec la politique fiscale
Facilité de gestion	Les enquêtes et les études de cas peuvent être reproduites d'après les recherches menées dans d'autres pays	Une étude nationale serait onéreuse Les études de cas dans certains centres sont faciles à gérer

	Besoins des divers groupes d'immigrants et de réfugiés	Options de croissance intelligente pour la planification et le logement
Stimulant d'un changement dans les marchés	La croissance de la population immigrante doit compenser le vieillissement de la population et la baisse des taux de renouvellement des générations	Entraîne les occupations de sol combinées, les collectivités compactes, les densités supérieures, un éventail d'options de conception de logement et les solutions de transport de remplacement
Importance dans les sous-marchés	Surtout dans les centre métropolitains à forte croissance Touche certains centres d'autres sous-marchés	Cruciales pour les centres métropolitains à forte croissance Touchent également les centres métropolitains à faible croissance et les petites agglomérations
Nouvelles avenues de recherche	Comprendre les besoins des ces groupes d'immigrants et de réfugiés (et ce qui les distingue les uns des autres) Comprendre les obstacles auxquels ils sont confrontés dans le marché de l'habitation Comprendre les préférences de logement et élaborer des lignes directrices Études longitudinales sur la réussite de l'intégration Besoins des immigrants dans les banlieues	Comprendre les seuils d'acceptation et de demande du public Favoriser l'appui municipal Examiner et documenter certains marchés de la consommation et certaines stratégies de marketing couronnées de succès
Influences sur la politique gouvernementale	Stratégies de croissance régionales Liens avec les politiques de perfectionnement de la main-d'œuvre, les politiques sur l'immigration, l'allégement de la pauvreté et l'aide sociale	Planification et gestion de la croissance urbaine Liens avec les engagements relatifs au protocole de Kyoto
Facilité de gestion	Données secondaires tirées du recensement de 2001 Enquête primaire et données d'entrevue nécessaires, mais onéreuses Liens avec la recherche entreprise dans le cadre du projet Metropolis	Enquêtes et sondages d'opinion nécessaires Études de cas dans les grands centres urbains

	Portée et nature des changements dans le parc résidentiel locatif	**État du parc vieillissant et effet sur les frais d'exploitation**
Stimulant d'un changement dans les marchés	Réduction du nombre de logements abordables pour les ménages à revenu faible et moyen Taux de rendement des logements locatifs faible, d'où un désintérêt pour la construction de logements et la rénovation du parc existant	Parc vieillissant, plus de maisons existantes sont achetées, la hausse du coût des services d'utilité publique nuit aux marchés Hausse des travaux de rénovation et de modernisation entrepris par les propriétaires-occupants
Importance dans les sous-marchés	Tous les sous-marchés, et en particulier les centres métropolitains à forte croissance Pour assurer l'offre de logements locatifs, les centres métropolitains à faible croissance et les petites agglomérations comptent sur la préservation du parc existant	Surtout les centres métropolitains à faible croissance, les petites agglomérations et les collectivités rurales
Nouvelles avenues de recherche	Comprendre l'ampleur des dépenses nécessaires à la remise en état du parc Comprendre les répercussions des stratégies de stimulation qui peuvent inciter les propriétaires à investir Effets des investissements sur les niveaux des loyers et l'abordabilité	Comprendre la relation avec le potentiel de création d'emplois et les répercussions économiques de l'activité de rénovation et de modernisation Questions technologiques et économie d'énergie reliées à la modernisation
Influences sur la politique gouvernementale	Liens avec la politique sur l'abordabilité des logements Liens avec les stratégies d'allégement de la pauvreté	Liens avec les stratégies de durabilité environnementale
Facilité de gestion	Données sur les ménages locataires tirées du recensement de 2001 Manque de données sur les vertus économiques de la modernisation et de la rénovation du parc existant La collecte de données sera onéreuse et prendra beaucoup de temps	Déclaration par les intéressés des besoins de réparation dans le cadre du recensement de 2001 Il faut des bases de données sur les coûts de réparation et de rénovation et l'abordabilité des coûts de modernisation que doivent assumer les ménages Collecte de données onéreuse mais pouvant être contenue en se bornant à certains types de logements et à certaines catégories d'âge Études de cas dans certaines collectivités

Section 6 Annexe A : Lacunes en matière de recherche par thème

Les priorités de recherche pour chacun des douze thèmes examinés dans le cadre de la présente étude sont résumées au Tableau 2. Les priorités sont présentées en deux groupes : les lacunes en matière de recherche d'après ce que nous savons de certains enjeux et tendances et les recherches existantes et permanentes dont la poursuite est jugée importante (pour assurer le suivi des changements dans les tendances). Le résumé de ces lacunes a été élaboré d'après notre analyse documentaire et notre interprétation des besoins de recherche.

Ces priorités de recherche ont été évaluées, ainsi que celles dégagées à l'Annexe B (voir la page 105) et à l'Annexe C (voir la page 111), d'après les critères exposés à la Section 5, pour que nous puissions déterminer les questions de recherches prioritaires à considérer.

Tableau 2

Thème de recherche	Lacunes en matière de recherche	Recherches existantes et permanentes qui devraient être poursuivies
Facteurs macro-économiques	Comprendre les effets des changements dans les marchés des capitaux et les modèles mondiaux d'investissement sur les marchés hypothécaires et les taux d'intérêt et leurs répercussions sur le coût du logement Évaluer les effets des mesures de stimulation du logement au cours de la dernière décennie afin de prendre des décisions éclairées sur les mesures possibles à prendre Modeler les changements dans les régimes fiscaux à la dépréciation de l'actif	Comprendre le lien entre les changements dans la croissance de l'emploi à temps plein et leurs répercussions sur la production et la demande de logements à long terme Mieux comprendre les stimulants sociaux,économiques et démographiques de la demande

Thème de recherche	Lacunes en matière de recherche	Recherches existantes et permanentes qui devraient être poursuivies
Changements démographiques	Diversification ethnique et implications pour le marché de l'habitation Croissance différentielle selon le groupe d'âge et effets à long terme sur le marché de l'habitation Changements démographiques et nouveaux modes d'occupation Vieillissement des quartiers et implications pour l'aménagement urbain et de logements Tendances migratoires et implications pour l'investissement et le désinvestissement dans l'habitation Faible croissance et implications pour le marché de l'habitation Croissance différentielle selon la région et effets sur le marché de l'habitation	Incidence du vieillissement de la population sur la demande de logements, la conception et les modes d'occupation Évolution de la composition des ménages et implications pour les marchés de l'habitation, les options de conception de logements et l'utilisation du parc existant Changements dans les modes de vie et les préférences et implications pour le marché de l'habitation Croissance et migration des peuples autochtones et demande de logements, types de logements, abordabilité et emplacement
Changements dans la population active	Polarisation de la population active, croissance des emplois bas de gamme et haut de gamme et implications pour le logement Implications des changements géographiques dans la population active pour le logement : renouvellement des noyaux urbains centraux, expansion accrue des banlieues et incidence du changement de la structure économique mondiale sur les aménagements périphériques Situation économique et professionnelle de diverses générations (dont la génération X) et implications pour le logement	Changement du pourcentage de chaque sexe dans la population active et implications pour le logement

Thème de recherche	Lacunes en matière de recherche	Recherches existantes et permanentes qui devraient être poursuivies
Construction et rénovation de logements	Financement de l'entretien des logements des grands ensembles, y compris la planification et la remise en état de vieux ensembles locatifs et la constitution et la gestion de réserves de remplacement Comprendre les problèmes et les enjeux touchant le logement public, y compris les questions touchant la modernisation des systèmes de gestion Préciser la portée des répercussions des innovations technologiques sur le secteur de l'habitation et sur la qualité générale et le coût du logement	Relation entre les changements démographiques, la formation de ménages et la demande de logements neufs par opposition à une préoccupation à l'égard des dépenses de rénovation Modeler les mises en chantier de maisons aux taux de croissance économique, de disponibilité des emplois et de migration de la population Rôle et incidence des maisons modulaires et usinées
Coût du logement	Liens entre l'immigration et les prix des maisons	Suivi des répercussions des barèmes syndicaux de salaires dans la construction, du prix du bois d'œuvre, du prix des terrains, des redevances, des droits et des autres frais sur le coût du logement Comprendre la relation entre le taux de croissance démographique, l'activité de construction des maisons et les prix des maisons Coûts et économies reliés à la production de maisons écologiques

Thème de recherche	Lacunes en matière de recherche	Recherches existantes et permanentes qui devraient être poursuivies
Mécanismes de financement	Élaborer de nouveaux mécanismes de financement pour les nouveaux modes d'occupation, le financement de plusieurs sources et les aménagements sur un territoire déstructuré Comprendre les défis, les occasions et les retombées possibles des partenariats de financement complexes Évaluer l'incidence de l'évolution du financement hypothécaire, et en particulier de l'option de versement initial de 5 %, sur les marchés de l'habitation (tant pour les propriétaires que pour les locataires) et leur avenir probable	Comprendre les problèmes et les obstacles que doit surmonter le secteur de la rénovation pour financer ses activités de rénovation
Infrastructure municipale	Établir une infrastructure respectueuse de l'environnement Établir un infrastructure rentable mais respectueuse de l'environnement dans les collectivités nordiques Façons de venir à bout de la dégradation de l'infrastructure	Coûts réels de la croissance urbaine (en dollars et en incidences environnementales) Évaluer le rôle que jouent le changement de modèles d'occupation des sols et les changements apportés à la forme urbaine dans la réalisation d'économies pouvant être consacrées à l'infrastructure Assurer le suivi de l'effet de l'abordabilité du logement attribuable à un glissement des coûts (droits d'utilisation, etc.)

Thème de recherche	Lacunes en matière de recherche	Recherches existantes et permanentes qui devraient être poursuivies
Croissance intelligente	Mieux définir les avantages de la croissance intelligente (coûts, incidence environnementale) et ses répercussions sur l'abordabilité du logement Déterminer les préférences, les attitudes et l'appui des consommateurs à l'égard de la croissance intelligente Utiliser la croissance intelligente pour gérer la croissance urbaine éventuelle et déterminer les options possibles Bonnes options de conception de logements dans un contexte de croissance intelligente Adapter la croissance intelligente aux zones construites La croissance intelligente et sa pertinence dans les centres à forte et à faible croissance	Comprendre et définir la croissance intelligente
Lacunes de marché	Chercher à mieux comprendre les lacunes de marché Évaluer l'étendue de la discrimination dans les marchés de l'habitation Évaluer l'efficacité des règlements et des lois antidiscrimination et des mécanismes d'application Examiner les preuves de discrimination et ses répercussions sur les choix de logement offerts aux groupes d'immigrants Examiner dans quelle mesure la politique gouvernementale contribue à créer des lacunes de marché	Modifier certains guides d'information de la SCHL afin d'y inclure de l'information à l'intention de certains groupes de consommateurs cherchant à en savoir plus sur certaines options de logement offertes sur le marché, dont les personnes âgées, les ménages à faible revenu et les personnes ayant des besoins spéciaux

Thème de recherche	Lacunes en matière de recherche	Recherches existantes et permanentes qui devraient être poursuivies
Multiculturalisme et écarts de logement	Mesurer l'abordabilité des logements pour les immigrants récents (grands écarts possibles en fonction de l'âge, de l'état civil, de la scolarité, du type de ménage et de la période d'immigration) Mener des études ciblées afin de déterminer les besoins de logement actuels et éventuels des immigrants récents et des réfugiés et traduire ces besoins en lignes directrices de conception et en modes d'occupation Évaluer les besoins de logement des travailleurs immigrants (dans le domaine de la transformation de la viande, de l'industrie du vêtement, de l'agriculture saisonnière, etc.) Évaluer la portée de la discrimination sur le marché	Poursuivre les études longitudinales sur les modèles d'intégration des diverses catégories d'immigrants en assurant le suivi des choix et des options de logement et de leurs améliorations pour le même groupe d'immigrants au fil des ans Déterminer les répercussions de l'immigration sur le marché Réaliser des recherches sur les expériences de discrimination des divers groupes ethniques et raciaux dans la société Mener des recherches sur l'efficacité des lois et des règlements antidiscrimination
Disparité de revenus	Entreprendre une analyse de la disparité de revenus par segment de population en portant attention à ses répercussions possibles sur les marchés de l'habitation Évaluer la répartition géographique de la disparité de revenus et ses répercussions sur les marchés de l'habitation Prévoir la disparité de revenus afin d'évaluer les hausses et les baisses de la demande de logements	Recherches permanentes et suivi des besoins impérieux

Thème de recherche	Lacunes en matière de recherche	Recherches existantes et permanentes qui devraient être poursuivies
Marchés locatifs	Comprendre de quelles façons l'évolution de la structure des ménages se répercute sur le marché locatif Déterminer les difficultés que pose l'entretien du parc existant, l'ampleur de l'investissement nécessaire, les facteurs de marché qui assurent la rentabilité de cet investissement, les effets sur l'abordabilité et les incitatifs pouvant être nécessaires Déterminer quels types de logements locatifs il faut construire et à quel endroit et pour quels groupes de revenu et types de ménages le faire Comprendre de quelles façons répondre à la demande de logements locatifs et réduire l'écart séparant les loyers du marché et la capacité des ménages de les assumer Évaluer les besoins locatifs dans les petites agglomérations rurales et les collectivités nordiques Comprendre la nature et l'ampleur des pertes infligées au parc locatif Chercher à mieux comprendre le secteur locatif non traditionnel	Évaluer les besoins locatifs de la population vieillissante Examiner les facteurs responsables de la régression des marchés locatifs privés à l'échelle mondiale (lacune dans le marché mondial)

Annexe B : Lacunes en matière de recherche par sous-marché

Les tendances et les enjeux nécessitant une recherche plus approfondie sont groupés dans chacun des sous-marchés utilisés comme cadre de la présente étude. Nous avons élaboré le résumé de ces lacunes en matière de recherche en nous fondant sur notre analyse documentaire et notre interprétation des besoins. Nous avons déterminé les tendances et les enjeux devant faire l'objet d'une recherche plus approfondie dans chacun des sous-marchés en évaluant la relation réciproque de nombreux thèmes importants décrits à l'Annexe A (voir la page 98). Notre but n'était pas de fournir une liste exhaustive dont les éléments étaient entièrement classés par ordre de priorité, mais de représenter les enjeux importants et reliés. Soulignons qu'il s'agit d'enjeux propres à certaines régions et qu'ils ne constituent pas nécessairement des priorités de recherche d'un point de vue national.

Ces priorités de recherche ont été évaluées, ainsi que celles dégagées à l'Annexe A (voir la page 98) et à l'Annexe C (voir la page 111), d'après les critères exposés à la Section 5, pour que nous puissions déterminer les questions de recherches prioritaires à considérer.

Centres métropolitains à forte croissance

Immigration et besoins de logement Les centres à forte croissance sont les principaux lieux d'accueil des immigrants étrangers. Il faut des recherches permanentes pour mieux comprendre les besoins particuliers de logement de chaque groupe d'immigrants, les obstacles qu'ils doivent surmonter, les débouchés pour le secteur de la construction, etc.

Façons dont la disparité de revenus et la polarisation au sein de la population active influent sur le logement Il faut davantage d'études pour comprendre la relation entre les résultats que comporte l'évolution de notre population active pour les travailleurs à faible revenu et à revenu élevé (emplois technologiques hautement spécialisés et bien rémunérés par rapport aux emplois de services peu spécialisés et peu rémunérés) et pour comprendre comment cette relation influe sur les types de logements et la demande générée par la polarisation des groupes de revenu selon les régions.

Croissance intelligente, environnement et aménagement et réaménagement de l'infrastructure Il faut davantage d'exemples montrant comment susciter l'intérêt du public pour la croissance intelligente dans ces centres urbains. Conjointement, il faut comprendre les diverses méthodes de financement permettant d'assumer les coûts d'aménagement de l'infrastructure.

Enjeux touchant la main-d'œuvre dans le secteur de la rénovation et de la construction Il faut davantage de recherches pour évaluer les obstacles s'opposant à la mobilité de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction et la façon de les surmonter afin que le secteur puisse répondre plus rapidement aux demandes subites de construction de nouveaux logements.

Enjeux touchant l'offre de logements locatifs Les centres à forte croissance semblent produire de nouveaux logements locatifs haut de gamme et de nouvelles copropriétés. Toutefois, peu de logements locatifs abordables y sont construits, voire aucun, et le parc locatif existant prend de l'âge ou est éliminé de l'offre générale en faveur d'autres aménagements résidentiels (principalement des copropriétés) et non résidentiels. Il faut chercher à mieux comprendre la dynamique des logements locatifs et la façon de surmonter les obstacles s'opposant à l'investissement dans les logements locatifs dans les centres à forte croissance.

Évolution de la population active L'évolution constante de l'économie en faveur d'une économie du savoir crée diverses demandes de logements, y compris de logements situés dans les centres-villes ou les quartiers d'affaires centraux. Elle crée également des changements dans les types de structures matérielles et de services (technologies) que ces structures renferment. Il nous faut davantage de renseignements sur la façon dont cette évolution se répercute sur la dynamique des collectivités et du logement.

Centres métropolitains à faible croissance

Changements démographiques On en sait très peu sur le roulement démographique se produisant dans les centres à faible croissance. Leur population vieillit-elle? Qu'en est-il de la migration des jeunes? Quelles en sont les répercussions sur la demande de logements?

Soubresauts économiques et évolution du logement Les centres à faible croissance connaissent des booms économiques périodiques (par exemple, St. John's et le développement extra-côtier, Saint John et les contrats de construction navale, Brooks, en Alberta, et la transformation de la viande) qui, à court terme, entraînent la construction de résidences et, souvent, une hausse du prix des maisons avant un retour à des modèles typiques de croissance. Il faut des recherches pour comprendre la nature des répercussions de ces phénomènes à court terme et à long terme, y compris des répercussions sur l'offre de logements abordables, des changements qu'elles entraînent dans la trame urbaine et des répercussions sur l'infrastructure. Mieux comprendre ce qui survient lorsqu'un boom est passé pour mieux atténuer les répercussions négatives de la croissance cyclique sur les marchés de l'habitation constitue d'importantes questions de recherche à considérer.

Les défis de la croissance intelligente, l'environnement et le renouvellement de l'infrastructure Dans ces centres, nous devons comprendre la façon dont il faut financer le renouvellement de l'infrastructure lorsque le secteur privé n'a pas les moyens d'en partager les coûts ou de les payer compte tenu de la lenteur de l'expansion et du fait que l'administration locale a une base de contribuables qui croît peu. Qui plus est, il faut mettre au point des démarches qui stimulent l'intérêt envers la croissance intelligente dans un contexte où les municipalités sont parfois désespérées d'une nouvelle croissance.

Enjeux relatifs aux logements locatifs La demande de logements locatifs n'est pas stimulée par la croissance démographique. Davantage de ménages dans les centres à faible croissance trouvent des occasions abordables d'accéder à la propriété. Avec la réduction de la demande de logements locatifs (principalement engendrée par les personnes âgées et les nouveaux ménages formés d'une ou deux personnes), il nous faut trouver des façons dont le secteur privé peut produire de nouveaux logements locatifs même si le rendement sur l'investissement est faible ou qu'il se matérialise sur une période beaucoup plus longue que ce que les investisseurs privés jugent acceptable.

Évolution de la population active Les centres à faible croissance comptent davantage sur le secteur traditionnel de la fabrication et des services, par opposition à l'économie du savoir plutôt caractéristique des centres à forte croissance. Il nous faut comprendre les diverses demandes de logements reliées à ce type de main-d'œuvre.

Petites agglomérations du Canada

Le vieillissement de la population Les personnes âgées qui prennent leur retraite s'établissent dans de petites agglomérations à proximité de grands centres urbains ou dans d'autres lieux centraux où l'accès aux services (de santé) est facile. Il faut en connaître davantage sur les besoins de logement de la population vieillissante et sur les innovations en résultant. Y est également reliée la question de la décroissance du revenu des personnes âgées. Les prédictions formulées à la fin des années 1980 et au début des années 1990 selon lesquelles il y aurait davantage de personnes âgées ayant un revenu élevé, d'où une réorganisation des marchés de l'habitation, ne tiennent peut-être plus. Compte tenu des changements caractérisant l'économie mondiale et de la faible croissance des revenus de retraite (en particulier pour les personnes âgées qui ont occupé des postes du secteur primaire), il faut en savoir davantage sur la façon dont cette situation influe et influera sur la demande de logements et de services. Enfin, dans les petites agglomérations, il faut examiner la façon d'organiser un éventail complet d'options de logement (depuis les logements autonomes aux logements supervisés et depuis les logements adaptés aux maisons de repos) afin de desservir un plus vaste territoire régional.

Investissement dans les logements locatifs et demande de logements locatifs Les seuils de la demande de logements locatifs sont limités; un seul logement vacant dans un immeuble de dix logements peut poser un problème de rentabilité et de liquidité. Il faut des recherches pour évaluer les risques et élaborer des stratégies visant à réduire ces derniers. Conjointement à cet enjeu se présente le défi relatif au faible nombre de ménages dans les divers groupes de revenu (travailleurs à faible revenu, petits salariés, assistés sociaux, travailleurs migrants et professionnels) ayant chacun des besoins particuliers de logements locatifs. Il nous faut davantage de renseignements sur la façon de produire des logements locatifs privés pour les ménages de revenus divers et sur la façon d'en assurer la gestion financière et sociale.

État du parc résidentiel Il n'y a aucune enquête récente et systématique qui expose en détail l'état du parc résidentiel, mais, selon les déclarations des intéressés, le volume des réparations nécessaires s'accroît. Le parc résidentiel continue de vieillir et peu de logements neufs y sont ajoutés. Les frais d'exploitation augmentent avec l'âge. Il faut mener des études sur les questions étroitement liées de la qualité, de l'âge, des frais d'exploitation et des stratégies locales, provinciales et municipales d'amélioration de l'état du parc vieillissant qui en découlent, y compris sur la possibilité d'investir dans les nouveaux systèmes et les nouvelles technologies du bâtiment à intégrer aux immeubles.

Renouvellement de l'infrastructure Le coût du financement de ce renouvellement se répercute directement sur l'abordabilité des logements : les taxes foncières doivent être augmentées et les municipalités doivent emprunter davantage ou appliquer des droits d'utilisation supérieurs. Dans les deux cas, ce sont les contribuables qui écopent. Il faut des recherches pour comprendre l'étendue du problème de l'infrastructure dans les petites agglomérations ainsi que l'éventail possible de solutions et les incidences sur l'abordabilité des logements.

Problèmes régionaux Il faut davantage de recherches pour mieux comprendre la dynamique régionale dans laquelle se trouvent les petites agglomérations et les répercussions qu'elle comporte sur l'offre et la demande de logements. Le rôle des petites agglomérations a évolué avec le temps; elles ne constituent plus la principale base économique de leurs zones rurales avoisinantes. À une échelle plus régionale, certaines petites agglomérations peuvent devenir d'importants fournisseurs de services régionaux de santé et d'éducation. Ces petites agglomérations auront besoin de fournir des logements aux professionnels. Les centres qui n'intéressent pas un marché régional semblent voués au déclin. Toutefois, il faut des recherches pour déterminer les besoins de logement à court terme au cours de cette étape de déclin. Il est important de comprendre la dynamique du désinvestissement dans ces petites agglomérations tout comme il est important de comprendre le marché de l'investissement dans les petites agglomérations agissant comme des centres à faible croissance.

Collectivités rurales

Main-d'œuvre dans le secteur de la rénovation et de la construction Compte tenu de l'instabilité des revenus que peut procurer la construction de logements, de nombreuses entreprises se sont tournées vers le secteur de la rénovation ou visent un marché régional beaucoup plus large. La plupart du temps, il y a suffisamment de main-d'œuvre en construction, mais la demande de services est faible et la capacité de mobilité dans le réservoir de main-d'œuvre est insuffisante. Quelles sont les enjeux opérationnels associés à ce contexte?

Insuffisance de l'infrastructure Compte tenu de la nature privée des systèmes d'alimentation en eau et des fosses septiques, il faut davantage de renseignements sur la qualité de ces systèmes et, s'il y a lieu, sur la possibilité de partager l'infrastructure entre plusieurs logements. On se préoccupe de plus en plus des questions touchant l'environnement, les habitats, la protection des eaux souterraines et l'abordabilité des logements.

Désinvestissement dans le marché de l'habitation Dans certaines collectivités rurales où l'activité économique a cessé (fermeture de mines, fermeture de la pêche, etc.), on peut observer des preuves de désinvestissement dans l'habitation. Les ménages sont incapables de vendre leur propriété et perdent leur avoir propre. Les services essentiels (et en particulier les services sociaux et publics comme les soins de santé, l'éducation et bien d'autres services) y sont retirés. Par quels moyens peut-on aider les collectivités et les ménages aux prises avec cette situation à s'établir dans d'autres collectivités? Quels mécanismes de planification fonctionnent actuellement ou doivent être élaborés lorsqu'il est possible d'établir de nouvelles collectivités afin que ces problèmes soient réglés sans tarder ou complètement évités?

État du parc résidentiel Il n'y a aucune enquête récente et systématique qui expose en détail l'état du parc résidentiel, mais, selon les déclarations des intéressés, le volume des réparations nécessaires s'accroît. Le parc résidentiel continue de vieillir et peu de logements neufs y sont ajoutés. Les frais d'exploitation augmentent avec l'âge. Il faut mener des études sur les questions étroitement liées de la qualité, de l'âge, des frais d'exploitation et des stratégies locales, provinciales et municipales d'amélioration de l'état du parc vieillissant qui en découlent, y compris sur la possibilité d'investir dans les nouveaux systèmes et les nouvelles technologies du bâtiment à intégrer aux immeubles.

Nord canadien

Main-d'œuvre dans le secteur de la construction et la rénovation La plupart du temps, cette main-d'œuvre n'existe pas. Il faut des recherches pour évaluer les façons dont le secteur privé peut être développé afin de combler les pénuries de main-d'œuvre. Parallèlement, il faut évaluer des méthodes de financement novateur et l'investissement privé dans le parc résidentiel du Nord canadien.

Tendances démographiques des Autochtones et des Inuits et besoins de logement Il faut modéliser et prévoir les demandes de logements et leurs implications pour ces groupes de personnes. Bien que ces derniers aient les taux de formation de ménages et les taux de fécondité les plus élevés, certains croient que ces tendances touchant les ménages autochtones pourraient bientôt changer puisque les ménages choisissent d'avoir moins d'enfants. L'évolution de la famille étendue et le besoin grandissant de choix de logement pour les personnes âgées sont peu compris.

Main-d'œuvre en construction Compte tenu de la difficulté de la construction dans un climat froid, il faut déterminer et évaluer les habiletés et les aptitudes dont a besoin la main-d'œuvre et préciser les critères de formation de la main-d'œuvre en ce qui touche les nouvelles techniques de construction, dont celles mettant en jeu des méthodes écologiques de traitement des déchets.

Logements convenables du point de vue culturel Il faut davantage d'études pour mieux comprendre les systèmes et les caractéristiques de conception des logements qui répondent aux besoins des peuples autochtones du Nord canadien.

Annexe C : Autres lacunes en matière de recherche

Dans la présente section, nous résumons brièvement d'autres lacunes apparentes en matière de recherche qui ne sont abordées ni dans l'Annexe A ni dans l'Annexe B. Ces lacunes en matière de recherche touchent plusieurs sujets et thèmes et peuvent toucher une région en particulier. Elles sont néanmoins considérées comme des priorités de recherche d'après les commentaires formulés dans les ouvrages et d'après ce que nous savons et connaissons des recherches qui ont été réalisées ou non. Certaines de ces lacunes peuvent ne pas constituer des priorités de première importance pour un programme national de recherche, mais elles peuvent s'avérer importantes à l'échelle régionale ou pour un ou plusieurs sous-marchés du Canada.

Nous avons évalué ces priorités de recherche et celles dégagées dans l'Annexe A et l'Annexe B d'après les critères précisés à la Section 5 (voir la page 81) dans le but de déterminer les questions de recherche prioritaires à considérer.

Le logement et ses liens avec d'autres secteurs Il faut réaliser des recherches sur les liens entre le logement et d'autres secteurs d'activité. Par exemple, nous en savons très peu sur le lien entre le logement et l'expansion économique des collectivités au Canada. Dans quelles mesures peut-on utiliser l'actif résidentiel pour stimuler d'autres activités économiques dans une collectivité? Les États-Unis examinent présentement le lien entre le logement et les investissements dans certaines zones d'habilitation désignées afin de stimuler l'expansion économique locale. L'Australie examine le renforcement des collectivités au moyen de l'expansion économique des collectivités. Il faut également examiner les liens avec les soins de santé et les secteurs des services sociaux. Santé Canada a entamé des travaux préliminaires dans ce domaine. Le programme de recherche du Royaume-Uni comprend des thèmes sur le soutien des personnes dans le milieu du logement (par exemple, les personnes âgées fragiles, les personnes souffrant d'un handicap physique et les personnes ayant des comportements perturbateurs). Le programme de recherche de l'Australie comprend des liens avec l'aide au logement (logement et santé, aide sociale, éducation et autres services de soutien).

Logement et répercussions socioéconomiques Il y a beaucoup de recherches sur les problèmes touchant les marchés et sur les solutions permettant de les résoudre. Toutefois, il y a moins de recherches sur le degré de satisfaction à l'égard des logements fournis et sur l'utilité et la réussite générale des logements après leur construction. Cela vaut pour tous les sous-marchés. Par exemple, nous en savons peu sur les répercussions de certaines nouvelles technologies du logement sur le milieu construit des collectivités nordiques. Comment le logement contribue-t-il à la satisfaction des ménages ou à la réalisation des objectifs touchant le mode de vie? De quelles façons le logement contribue-t-il à l'établissement de collectivités saines? La Nouvelle-Zélande examine présentement les résultats des récents changements qu'elle a apportés à sa politique de logement.

Un autre élément important touchant le logement et les répercussions socioéconomiques a trait à la popularité croissante de l'aide visant à permettre aux ménages à faible revenu de devenir propriétaires. L'un des objectifs de recherche important consiste à déterminer la durabilité des options d'accession à la propriété pour les ménages à faible revenu. De nombreux programmes visent à rendre les ménages à faible revenu propriétaires en leur offrant une subvention immédiate ou des possibilités de location avec option d'achat, mais, en général, aucun soutien permanent ne leur est offert. L'importante question de recherche dans ce contexte est la suivante : ces ménages peuvent-ils assumer le coût de la propriété à long terme sans une aide publique permanente? Pour certains ménages à faible revenu, l'accession à la propriété constitue une occasion d'accumuler un peu d'actif et un peu de richesse. Pour d'autres, l'expérience peut aboutir à la pauvreté et à l'endettement. Cela est très important pour l'avenir de leur logement.

Le logement et l'économie du savoir Les ouvrages sur l'économie du savoir rédigés à ce jour ne traitent pas explicitement des besoins et de la demande de logements des travailleurs du savoir. Le sujet de l'utilisation de matériel technologique chez soi est abordé. Cependant, presque personne n'aborde l'emplacement et la forme de logement que préfèrent ces travailleurs. Comment l'économie du savoir influe-t-elle sur la demande? Quelles sont les facteurs importants liés à l'emplacement dont tiennent compte ces travailleurs lorsqu'ils changent de quartier ou de ville? Quels sont les autres aspects du cadre de vie qui comptent à leurs yeux?

La nature du parc existant La plupart des recherches tendent à porter sur la production de logements neufs ou sur les facteurs relatifs à la demande de logements. Ce qu'il faut, c'est davantage de recherches sur les caractéristiques détaillées du parc existant, dont les suivantes : état des logements, adaptabilité des logements à l'évolution des besoins des ménages et des types de ménage, durée utile du parc existant, valeur marchande des rénovations, pour ne nommer que ceux-là. Le Royaume-Uni a entrepris une démarche dynamique à l'égard de la collecte des données et des prévisions en insistant beaucoup sur les enquêtes annuelles sur le parc existant et auprès des ménages. Les États-Unis sont pourvus d'une initiative de recherche sur la restauration afin d'examiner le renouvellement du parc existant.

Le logement dans les zones rurales et les petites agglomérations, y compris dans celles du Nord La plupart des recherches portent sur les grands centres urbains, où la grande majorité de notre population habite. Toutefois, en général, nous en savons beaucoup moins sur l'offre et la demande de logements dans les petites collectivités rurales et du Nord canadien. Dans ces types de collectivité, la petitesse ou la non-existence des marchés, les faibles écarts entre les divers segments de la demande, la faible capacité du secteur de la construction, les questions touchant l'infrastructure et l'environnement et bien d'autres sujets jouant un rôle inhibiteur présentent des défis. Bien qu'il y ait eu des travaux considérables à propos des régions rurales et des petites agglomérations par le passé, ce domaine a été négligé ces dernières années. Bien qu'on ait accordé une certaine attention

aux questions techniques du logement dans le Nord, il faut davantage de recherches sur les variables socioéconomiques du secteur de l'habitation. Ces régions traversent une importante période de transition en raison des changements survenant dans divers secteurs de l'économie, et il est peut-être nécessaire de s'y intéresser de nouveau afin de mieux comprendre la dynamique des marchés et les besoins de logement. L'Australie, pays qui comporte de vastes régions rurales et éloignées comme le Canada, insiste beaucoup sur les initiatives de recherche visant à soutenir le logement dans les régions désavantagées.

Bibliographie

AMA Research. 2001, **The U.K. Self Build Housing Market Report 2001**, (Royaume-Uni).

Angus Reid Group. 1995, **Futures tendances en matière de logement**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Ark Research Associates, et Aron Spector. 1997, **Recettes et dépenses des propriétés résidentielles**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Ark Research Associates. 1996, **The Housing Conditions of Aboriginal People in Canada, 1991**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Ashton, Bill, David Bruce et Jay White. 1993, **Affordability and Self-Built Housing: The Role of Financing, Skills and Quality in a New Brunswick Case Study**, Sackville (N.-B.) : Rural and Small Town Programme.

Association du logement sans but lucratif de l'Ontario, et Fédération de l'habitation coopérative du Canada. 1999, **Where's Home? A Picture of Housing Needs In Ontario**, Toronto, Association du logement sans but lucratif de l'Ontario et Fédération de l'habitation coopérative du Canada.

Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH). 1999, **Developing a Strategy of Housing Assistance in Canada**, Ottawa, Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH).

Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH). 2001a, **Pre-Budget Submission: Recommended Changes to Federal Taxes on Housing The Canadian Housing Industry – Performance and Trends**, Ottawa, Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH).

Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH). 1992, **Competitiveness of the Housing Industry. Final Report**, Ottawa, Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH).

Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH). 1998, **Response of the Canadian Home Builders' Association to "Not Just Numbers: A Canadian Framework for Future Immigration"**, Ottawa, Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH).

Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH). 2001b, **The Pulse Survey**, Ottawa, Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH).

Auteur anonyme. 1996, *The Cutting Edge: Credit Card Debt*, **The Economist**, 340 (27 juillet) : pp. 63 et 64. (États-Unis).

Auteur anonyme. 1997, *Good Debts*, **The Economist**, 344 (5 juillet) : pp. 72 et 73. (États-Unis).

Auteur anonyme. 2000a, *U.K. Economy: Recent Developments*, **Barclays Economic Review**, Fourth Quarter : pp. 3 à 8. (Royaume-Uni).

Auteur anonyme. 2000b, *Housing Market "Not Unsustainable"*, **Credit Management**, Août. (Royaume-Uni).

Badiuk, Eileen, et Tom Carter. 1991, **Rental Housing in Rural Manitoba: Current Issues and Future Prospects**, Winnipeg : Institute of Urban Studies, Université de Winnipeg.

Barrette, Michael. 2001, *Smart Money*, **American Planning Association**, Novembre : pp. 14 à 17. (États-Unis).

B.C. Progress Board. 2002, **2001 Report**, Vancouver.

Beavis, Mary Ann. 1995, **Housing and Ethnicity: Literature Review and Select Annotated Bibliography**, Bibliographica 6, Winnipeg : Institute of Urban Studies, Université de Winnipeg.

Benfield, F. Kaid, Terris Jutka et Nancy Vorsanger. 2001, **Solving Sprawl: Models of Smart Growth in Communities Across America**, New York : The National Defense Resource Council.

Blakely, Edward J., et Mary Gail Snyder. 1997, **Fortress America: Gated Communities in the United States**, Washington (DC) : Brookings Institution Press and Lincoln Institute of Land Policy. (États-Unis).

Bruce, David. 1998, **Affordable Homeownership in New Brunswick: Final Report of the Minister's Roundtable on Affordable Homeownership**, Fredericton, N.-B. : ministère des Municipalités, de la Culture et de l'Habitation.

Bruce, David. 2000, **The Changing Rural Rental Market in Atlantic Canada**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Burchell, Robert W., David Listokin et Catherine C. Galley. 2000, *Smart Growth: More Than a Ghost of Urban Policy Past, Less Than a Bold New Horizon*, **Housing Policy Debate**, 11 (4) : pp. 821 à 880. (International).

Cameron, Sam, et David Golby. 1992, *A Review of Policies Toward Household 'Problem' Debt*, **The Political Quarterly**, 63 (Avril et juin) : pp. 227 à 233. (Royaume-Uni).

Carter Research Associates. 1995, **In Search of New Policies for Social Housing in Saskatchewan: A Look at the Future**. Regina : Saskatchewan Housing Corporation.

Carter Research Associates. 1999, **Changes and Challenges in Affordable Housing in Saskatchewan: An Issues Paper**. Regina : Municipal Affairs, Culture and Housing.

Carter, Tom and Cheryl Shindruk. 1992, **Comparative Overview of Population and Housing Trends in Rural and Urban Canada**, Winnipeg : Institute of Urban Studies, University of Winnipeg.

Carter, Tom. 2001, **Course Material for 23-2421_3_761_766**, Université virtuelle, Janvier à avril.

Carter, Tom., et J. Hoehn. 2000, **Housing Scan: United Kingdom**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Centraide du Grand Toronto, et Conseil canadien de développement social. 2000, **A Decade of Decline: Poverty and Income Inequality in the City of Toronto in the 1990s**, Centraide, Toronto.

Chambon, Adrienne, David Hulchanski, Robert A. Murdie et Carlos Teixeira. 1997, **Access to Housing in a Canadian City: Experiences of Three Immigrant Groups**, Recherche sur l'immigration et l'intégration dans les métropoles (RIIM), http://www.riim.metropolis.net.

Christie, Hazel. 2000, *Mortgage Arrears and Gender Inequalities*, **Housing Studies**, 15 (6) : pp. 877 à 905. (Royaume-Uni).

Ciscel, David H. 2001, *The Economies of Urban Sprawl: Inefficiency as a Core Feature of Metropolitan Growth*, **Journal of Economic Issues**, 35 (2) : pp. 405 à 413. (États-Unis).

Citoyenneté et Immigration Canada. 2002, **Faits et chiffres 2001 : Aperçu de l'immigration**, Ottawa, Direction générale de la politique, de la planification et de la recherche stratégiques.

Citoyenneté et Immigration Canada. 2003, *Nombre d'immigrants admis en 2002*, L'Observateur, Printemps, pp. 1 à 4 et 10 à 12.

Clatworthy, Stewart, et Four Directions Consulting Group. 1996, **Migration et mobilité de la population autochtone au Canada**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Clayton Research Associates Ltd. 2000, **The Rental Housing Problem in Ontario and What To Do About It**, Toronto : Le Regroupement ontarien pour des politiques équitables de logements locatifs.

Clayton Research Associates Ltd. 1992, **Homeownership as an Investment**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Clayton Research Associates Ltd. 2003, **Canada's Downtowns Alive and Well**, Clayton Research Report, Toronto : Clayton Research Associates.

Clayton Research Associates Ltd. 1994, **Les choix de logement des immigrants, 1986**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Conseil canadien de développement social (CCDS). 2000a, **Family Incomes Improved in 1998, But More for Some Than Others**, http://www.ccsd.ca/pr/lico02aj.htm.

Conseil canadien de développement social (CCDS). 2000b, **Le logement des enfants au Canada**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Corbett, Ron. 2001, **Land Use Issues Impeding Affordable Housing with Mobile Homes**, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Corporate Research Group Ltd., Fuller Information et Jacobson Consulting Limited. 1999, **Investigation into the Causes of Rising Mortgage Debt and Implications on the Mortgage Market**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Danielsen, Karen A., Robert E. Lang et William Fulton. 1999, *Retracting Suburbia: Smart Growth and the Future of Housing*, **Housing Policy Debate**, 10 (3) : pp. 513 à 540. (International).

Darden, Joe J., et Sameh M. Kamel. 2000, *Black and White Differences in Homeownership Rates in the Toronto Census Metropolitan Area: Does Race Matter?* **Review of Black Political Economy**, 28 (2) : pp. 53 à 76.

Department for Transport, Local Government and the Regions (DTLR). 1998, **The Nature of the Demand for Housing in Rural Areas**, London : Housing Research Summary, Number 88. (Royaume-Uni).

Department for Transport, Local Government and the Regions (DTLR). 2000a, **Conversion and Redevelopment: Process and Potential**, London : Housing Research Summary, Number 107. (Royaume-Uni).

Department for Transport, Local Government and the Regions (DTLR). 2000b, **Housing Policy and Labour Market Performance**, London : Housing Research Summary, Number 136. (Royaume-Uni).

Department for Transport, Local Government and the Regions (DTLR). 2001, **Report of the 2000/2001 Survey of English Housing: Preliminary Results**, London : Housing Research Summary, Number 10. (Royaume-Uni).

Department of the Environment and Welsh Office. 1995, **Our Future Homes: Opportunity, Choice, Responsibility**. (Royaume-Uni).

Department of Housing and Municipal Affairs, Nouvelle-Écosse. 1996, **Provincial Housing Strategy - Summary of Regional Discussions. Background Report**.

Downs, Anthony. 2001, *What Does "Smart Growth" Really Mean?* **American Planning Association**, April, pp. 20 à 38. (États-Unis).

Dunn, James R. et Michael V. Hayes. 2000, *Social Inequality, Population Health, and Housing: a Study of Two Vancouver Neighbourhoods*, **Social Science & Medicine**, 51 : pp. 563 à 587.

Ekos Research Associates. 1993, **National Survey of Renovators: Needs and Attitudes About Training and Human Resource Development**, Ottawa, Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH), Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et Développement des Ressources humaines Canada.

Ekos Research Associates Inc. 1997, **Cost-Effective Housing in British Columbia: A Comparison of Non-Profit and Market Housing**. Final Report, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Engeland, John. 1995, **Les Canadiens et leur logement : variations du revenu, du mode d'occupation et des dépenses, 1978-1986**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Engelhardt, Gary V. 1994, *House Prices and the Decision to Save for Down Payments*, **Journal of Urban Economics**, 36 (2) : pp. 209 à 237. (États-Unis).

Fallis, George, Michael Poulton, Lawrence B. Smith, Michael Y. Seelig, Julie H. Seelig et John Sewell. 1995, **Home Remedies: Rethinking Canadian Housing Policy**, Toronto : C.D. Howe Institute.

Farris, J. Terrance. 2001, *The Barriers to Using Urban Infill Development to Achieve Smart Growth*, **Housing Policy Debate**, 12 (1) : pp. 1 à 30.

Fédération canadienne des municipalités (FCM). 1999, **Énoncés des choix possibles en vue de l'adoption d'une politique nationale en matière d'habitation : Appel à l'action**, Ottawa, Fédération canadienne des municipalités.

Fédération canadienne des municipalités (FCM). 2000, **Une stratégie nationale pour le logement abordable**, Ottawa, Fédération canadienne des municipalités.

Florida, Richard. 2000a, *The Economic Geography of Talent*, Working Paper, Pittsburgh, PA : Carnegie Mellon University, Heinz School of Public Management.

Florida, Richard. 2000b, *Place and the New Economy*, Transcript from **Champions of Sustainability Lecture**, Pittsburgh, PA, Sustainable Pittsburgh Lecture Series.

Florida, Richard, et Gary Gates. 2001, **Technology and Tolerance: The Importance of Diversity to High-Technology Growth**, Washington : The Brookings Institution.

Fong, Eric. 1997, *A Systemic Approach to Racial Residential Patterns*, **Social Science Research**, 26 (4) : pp. 465 à 486.

Forrest, Ray, Patricia Kennett et Philip Leather. 1999, **Home Ownership in Crisis? The British Experience of Negative Equity**, Aldershot : Ashgate. (Royaume-Uni).

Fortin, Mario, et André Leclerc. 2000, **Changements démographiques et prix réel des logements au Canada**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Fortin, Mario. 2001, **L'investissement dans le logement locatif résidentiel au Canada : leçons des études et avenues de recherche**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Fournier, Ronald, *et al.*, 1996, **Élimination des obstacles au réaménagement des terrains contaminés à des fins résidentielles**, Rapport final, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Friedman, Avi. 1993, **Aménagements domiciliaires durables : principes d'aménagement, de conception et de construction (La Maison évolutive, version écologique)**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Friedman, Avi, et Vince Cammalleri. 1994, **Construction industrialisée des maisons en rangée au moyen de panneaux muraux**, Montréal : Programme de logements abordables, École d'architecture de l'université McGill.

Germain, Annick. 2000, **Immigrants and Cities: Does Neighborhood Matter?** Presentation Paper, Transatlantic Learning Committee Special Meeting, Recherche sur l'immigration et l'intégration des métropoles (RIIM), http://www.riim.metropolis.net.

Gibbins, Roger, Loleen Derdahl et Robert Roach. 2000, **Building the New West: A Framework for Regional Economic Prosperity**, Canada West Foundation.

Golby, Jillian. 1999, **Gated Communities: The Fortress Frontier**, Honours Thesis, Winnipeg : University of Winnipeg.

Graham, Stephen. 2000, *Introduction: Cities and Infrastructure Networks*, **International Journal of Urban and Regional Research**, 24 (1) : pp. 114 à 119.

Grant, Miriam. 1997, **Housing, Extended Families, Community and Acculturation: African Immigrants in Calgary**, Calgary : Centre d'excellence des Prairies pour la recherche en immigration et en intégration (CERIS), Université de Calgary, http://www.riim.metropolis.net.

Hesse, Paul. 2001, **Common Interest Developments in Canada**, Document non publié.

Hiebert, Daniel. 1998, **The Changing Social Geography of Immigrant Settlement in Vancouver**, Working Paper Series, No 98-16, Recherche sur l'immigration et l'intégration dans les métropoles (RIIM). http://www.riim.metropolis.net.

Hiebert, Daniel, et Ian Burnley. 2001, **Emerging Patterns of Immigrant Settlement in Metropolitan Sydney and Vancouver: The Need for New Concepts and Models**, Working Paper Series, No 01-07, Recherche sur l'immigration et l'intégration des métropoles (RIIM), http://www.riim.metropolis.net.

Hosios, Arthur, et George Fallis. 1995, **Demographic Change and the Housing Market in Canada**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Howell-Mayhew Engineering Inc., et Geddes Enterprises. 1997, **An Investigation of Design Criteria and Appropriate Technologies for Space Heating and Ventilation Systems for Northern Housing: Final Report**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Hulchanski, David. 1993, **Barriers to Equal Access in the Housing Market: The Role of Discrimination on the Basis of Race and Gender**, Research Paper 187, Toronto : Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.

Hull, Angela. *Restructuring the Debate on Allocating Land for Housing Growth*, **Housing Studies**, 12 (3) : pp. 367 à 382. (Royaume-Uni).

Hunt Analytics Incorporated. 1999, **Incidence de l'aménagement urbain et de l'accessibilité du transport sur l'utilisation de la voiture particulière**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Hygeia Consulting Services, et REIC Ltd. 1997, **Valeurs en évolution dans des collectivités en évolution : Guide des collectivités**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

IBI Group. 2000a, **Émissions de gaz à effet de serre attribuables aux déplacements urbains : Outil d'évaluation de la durabilité des quartiers**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

IBI Group. 2000b, **Durée utile des éléments et des équipements dans les collectifs d'habitation, Rapport final**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Institut du développement urbain du Canada, Région du Pacifique. 2000, **Submission to the Second Commission of Inquiry into the Quality of Condominium Construction**, Vancouver, Institut du développement urbain du Canada.

Institute du développement urbain du Canada. **Smart Growth in Canada**. Toronto : Institute du développement urbain du Canada

Institute of Urban Studies. 2001a, **Report on the Proceedings of the Infill Housing Forum 2000**, Winnipeg : Winnipeg Housing and Homelessness Initiative.

Institute of Urban Studies. 2001b, **Proceedings of the Prairie Urban Congress 2000**, Winnipeg : Institute of Urban Studies.

Jackson, Andrew, David Robinson, Bob Baldwin et Cindy Wiggins. 2000, **Falling Behind: The State of Working in Canada 2000**, Ottawa, Centre canadien de politiques alternatives.

Jamieson, Walter, Adela Cosijn et Susan Friesen. 2000, *Contemporary Planning: Issues and Innovations*, **Canadian Cities in Transition: The Twenty-first Century**, Second Edition, Edited by Trudi Bunting and Pierre Filion, Oxford (UK) : Oxford University Press, pp. 462 à 480.

Joint Centre for Housing Studies. 1997, **The State of the Nation's Housing: 1997**, http://www.jchs.harvard.edu/Publications/State%20of%20the%20Nation's%20Housing%201997/. Cambridge, Massachusetts : Harvard University. (États-Unis).

Joint Centre for Housing Studies. 1999, **The State of the Nation's Housing: 1999**, http://www.jchs.harvard.edu/Publications/State%20of%20the%20Nation?s%20Housing%20. Cambridge, Massachusetts : Harvard University. (États-Unis) .

Joint Centre for Housing Studies. 2001, **The State of the Nation's Housing: 2001**, http://www.news.harvard.edu/gazette/2001/07.19/13-housing.html. Cambridge, Massachusetts : Harvard University. (États-Unis).

Joint Centre for Housing Studies. 2002, **The State of the Nations Housing: 2002**, Cambridge, Massachusetts : Harvard University. (États-Unis).

Kerr, Don, Andrew Siggner et Jean Pierre Bourdeau. 1996, **Canada's Aboriginal Population, 1981-1991: Summary Report**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Kim, Kyung-Hwan. 1997, *Housing Finance and Urban Infrastructure Finance*, **Urban Studies**, 34 (10) : pp. 1597 à 1620. (Royaume-Uni).

Kleanthes, Laias, et Daniel Medjo. 1996, **Choix et adaptabilité des logements destinés aux réfugiés africains, The African Newcomer Aid Centre Toronto, Projet de rationalisation du processus d'approbation**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Kleinman, Mark. 1999, *Housing and Regeneration: The Problem or the Solution*, **National Institute Economic Review**, 170 : pp. 78 à 86. (Royaume-Uni).

Knaap, Gerrit J, et Lewis D. Hopkins. 2001, *The Inventory Approach to Urban Growth Boundaries*, **American Planning Association**, 67 (3) : pp. 314 à 326.

Kobayashi, Audrey, et Linda Peake. 1997, **Urban Studies Research on Immigrants and Immigration in Canadian Cities**, Metropolis Literature Review, http://www.riim.metropolis.net.

Kraus, Deborah, et Margaret Eberle. 1998, **Moyens novateurs de produire des logements abordables : résultats d'une enquête nationale auprès des producteurs de logements : Rapport final**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Kupke, V., et Wayne Morano. 2001, **The Implications of Changes in the Labour Market for First-Home Buyers**, Melbourne : AHURI. (Australie).

L. J. O'Riley and Associates. 1999, **Revitalisation de l'industrie des maisons usinées au Canada pour la fourniture efficace de logements abordables**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Lampert, Greg, et Marc Denhez. 1997, **Impôt, droits, frais et taxes sur les logements neufs**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH).

Lampert, Greg. 1998, **Analysis of a Program of Tax Benefits for Homeowner Mortgage Interest and Property Tax Payments**, Ottawa, Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH).

Lampert, Greg. 1999a, **Levies, Fees, Charges, Taxes and Transaction Costs on New Housing in Saskatchewan**, Regina : Saskatchewan Home Builders' Association and Saskatchewan Housing Corporation.

Lampert, Greg. 1999b, **Review of Recent Reports On the Rental Market In Canada**, Ottawa, Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH).

Lapointe, Jean-Louis. 1993, *New Forms of Home Ownership Assistance*, **Beyond Housing: Selected 1992 CHRA/ACHRU Congress Papers**, Edited by Bill Ashton and David Bruce, Sackville : Rural and Small Town Programme, Mount Allison University, pp. 33 à 38.

Lapointe Consulting Inc, et Robert L. Murdie. 1996, **Les immigrants et le marché de l'habitation canadien : modalités de vie des occupants, caractéristiques et préférences en matière de logement**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Laryea, Samuel. 1999, **Housing Ownership Patterns of Immigrants in Canada**, Working Paper Series, No 99-19, Recherche sur l'immigration et l'intégration dans les métropoles (RIIM), http://www.riim.metropolis.net.

Lee, Kevin Kaalip. 2000, **La pauvreté urbaine au Canada. Un profil statistique**, Ottawa, Conseil canadien de développement social (CCDS).

Lewis, Roger D. 1997, **Perspectives à long terme du logement : augmentation des ménages au Canada et dans les provinces, 1991-2016**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Ley, David, et Judith Tutchener. 1999, **Immigration and Metropolitan House Prices in Canada**, Working Paper Series, No 99-09, Recherche sur l'immigration et l'intégration dans les métropoles (RIIM), http://www.riim.metropolis.net.

Ley, David, Judith Tutchener et Greg Cunningham. 2001, **Immigration, Polarization, or Gentrification? Accounting for Changing Housing Prices and Dwelling Values in Gateway Cities**, Working Paper Series, No 01-20, Recherche sur l'immigration et l'intégration dans les métropoles (RIIM), http://www.riim.metropolis.net.

Ley, David, Peter Murphy, Kris Olds et Bill Randolph. 2001, **Immigration and Housing in Gateway Cities: The Cases of Sydney and Vancouver**, Working Paper Series, No 01-03, Recherche sur l'immigration et l'intégration dans les métropoles (RIIM), http://www.riim.metropolis.net.

Lezubski, Darren, Jim Silver et Errol Black. 1999, **High and Rising: The Growth of Poverty in Winnipeg**, Winnipeg : Canadian Centre for Policy Alternatives.

L'Institut urbain du Canada. 2001, **Smart Growth in Canada**, Toronto : L'Institut urbain du Canada.

Lochhead, Clarence, et Vivian Shalla. 1996, **Delivering the Goods: Income Distribution and the Precarious Middle Class**, http://www.ccsd.ca/deliver.html. Ottawa, Conseil canadien de développement social (CCDS).

MacDonald, Alex. 1998, **Perspectives du marché de l'habitation et prévisions économiques pour le Canada atlantique et le N.-B.**, Présentation, Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation, Halifax, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

MacLennan, Duncan. 1995, *Housing to 2001: Can Britain do Better?* **Housing Policy Debate**, 6 (3) : pp. 655 à 694. (Royaume-Uni).

MacLennan, Duncan, G. Meen, K. Gibb et M. Stephens. 1997, **Fixed Commitments, Uncertain Incomes: Sustainable Owner Occupation and the Economy**, York : JRF. (Royaume-Uni).

Mason, Greg. 1995, **Housing A Diverse Society: Access and Affordability Issues for Canada**, Winnipeg : Prairie Research Associates Inc., Department of Economics, University of Manitoba.

Maynard, Kathleen. 1996, **Rénovation résidentielle : le cadre industriel : rapport sommaire**, Ottawa, Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH), Développement des Ressources humaines Canada et Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

McVey, Wayne W. Jr., et Warren E. Kalbach. 1995, **Canadian Population**, Toronto : Thomson Publishing Company.

Meikle, James. 2001, *A Review of Recent Trends in House Construction and Land Prices in Great Britain*, **Construction Management and Economics**, 19 (3) : pp. 259 à 265. (Royaume-Uni).

Ministère des Finances. 2003, **Plan budgétaire, Annexe 1 (Mesures de dépenses, allégements fiscaux et réduction de la dette depuis le budget de 1997)**, Ottawa, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada.

Ministère du Logement de l'Ontario et Société de logement de l'Ontario. 1992, **Planifier ensemble : améliorer la qualité de vie dans les logements publics**, Toronto, Ministère du Logement et Société de logement de l'Ontario.

Miron, John R. ***Renters and their Housing Conditions: From the 1980s into the 1990s - A Retrospective***, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 2001.

Murdie, Robert A., et Carlos Teixeira. 2000, **Towards a Comfortable Neighbourhood and Appropriate Housing: Immigrant Experiences in Toronto**, Système d'information et de recherche sur l'éducation au Canada (SIREC), Document de travail n° 10.

Murphy, Derek. 1993, *Responding to the Housing Needs of New Canadians: A Westcoast Perspective on Assistance*, **Beyond Housing: Selected 1992 CHRA/ACHRU Congress Papers**, Edited by Bill Ashton and David Bruce, Sackville : Rural and Small Town Programme, Mount Allison University, pp. 41 et 42.

ND LEA Engineers & Planners Inc., *et al.* 2000, **Residential Market Analysis**, Winnipeg Centre, Winnipeg

Norris, Mary Jane, Don Kerr et Francois Nault. 1996, **Rapport sur les projections de la population appartenant à un groupe autochtone**, Canada, 1991-2016, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

O'Brien, Joe. 1993, *Financial Institutions and Housing: Can there be a successful Partnership?* **Beyond Housing: Selected 1992 CHRA/ACHRU Congress Papers**, Edited by Bill Ashton and David Bruce, Sackville : Rural and Small Town Programme, Mount Allison University, pp. 21 à 26.

O'Connor, Kevin, et Ernest Healy. 2001, **The Geography of Employment and the Links with Housing Markets**, Melbourne : AHURI. (Australie).

Olson, Sherry. 2000, *Form and Energy in the Urban Built Environment*, **Canadian Cities in Transition: The Twenty-first Century**, Second Edition, Edited by Trudi Bunting and Pierre Filion, Oxford (UK) : Oxford University Press, pp. 224 à 243.

Owusu, Thomas. 1998, *To Buy or Not to Buy: Determinants of Home Ownership Among Ghanaian Immigrants in Toronto*, **Le Géographe canadien**, 42 (1) : pp. 40 à 52.

Owusu, Thomas. 1999, *Residential Patterns and Housing Choices of Ghanaian Immigrants in Toronto, Canada*, **Housing Studies**, 14 (1) : pp. 77 à 91.

Pellegrino, Lor. 2000, **Manufactured Housing: Updating and Rewriting Local Regulations**, Ottawa, Fédération canadienne des municipalités.

Perrier, Dianne, Mark Holland et Fiona Crofton. 2000, **Charrette de conception pour Southeast False Creek : explorer l'aménagement urbain durable et à haute densité : Rapport final**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Pomeroy, Steve, Greg Lampert et Kathleen Mancer. 1999, **Politiques et programmes relatifs au secteur locatif privé : étude sur l'expérience internationale**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Qadeer, Mohammad A. 1997, *Pluralistic Planning for Multicultural Cities: the Canadian Practice*, **Journal of American Planners Association**, 63 (4) : pp. 481 à 494.

Reid/Foster Associates. 1997, **Towards Healthy House Renovations: Research on Trends and Practices Relating to Healthy Housing, Indoor Air Quality and Ventilation Within The Residential Renovation Industry**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Rental Housing Supply Alliance - Ontario. 2001, **Rental Housing Supply - Unlocking the Opportunity. 2001 Provincial Pre-Budget Submission**, Toronto : Rental Housing Supply Alliance.

Richard Drdla Associates Inc. 1999, **Initiatives en matière de réglementation municipale : pour des logements abordables**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Roseland, Mark. 1998, **Toward Sustainable Communities: Resources for Citizens and their Governments**, Gabriola Island : New Society Publishers.

Ross, David P., Katherine J. Scott et Peter J. Smith. 2000, **The Canadian Fact Book on Poverty 2000**, Ottawa, Conseil canadien de développement social (CCDS).

Ross, David P., et Paul Roberts. 1999, **Le bien-être de l'enfant et le revenu familial : Un nouveau regard au débat sur la pauvreté**, Conseil canadien de développement social (CCDS).

Scanada Consultants Ltd., Clayton Research Associates Ltd. et Marc Denhez. 2000, **Trois décennies d'innovation en technologie du bâtiment résidentiel de 1966 à 1996**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Schellenberg, Grant, et David P. Ross. 1997, **Left Poor by the Market: A look at Family Poverty and Earnings**, Ottawa, Centre de statistiques internationales, Conseil canadien de développement social (CCDS).

Schetagne, Sylvain, Andrew Jackson et Shelley Harman. 2001, **Gaining Ground: The Personal Security Index, 2001**, Ottawa, Conseil canadien de développement social (CCDS).

Schiff, Myra, et Nancy Gnaedinger. 1997, **Adapter le logement social aux besoins des locataires âgés atteints de démence**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Silver, Jim. 1999, **Solutions That Work: Fighting Poverty in Winnipeg's Inner City**, Winnipeg : Canadian Centre for Policy Alternatives.

Skaburskis, Andrejs. 2000, *The Impact of Withdrawing Subsidies for New Rental Housing: Projections for Toronto and the Rest of Ontario*, **Housing Studies**, 15 (2) : pp. 169 à 195.

Skidmore, Mark, et Michael Peddle. 1998, *Do Development Impact Fees Reduce the Rate of Residential Development?* **Growth and Change**, 29 (4) : pp. 383 à 400. (États-Unis).

Sloan, Jeff A., et Dana G. Stewart. 1998, **Shelter Affordability and Housing Needs: A Study of Winnipeg Food Bank Users**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Smart, Alan, et Josephine Smart. 1994, **Monster Homes: Hong Kong Migration to Canada, Urban Conflicts, and Contested Representations of Place**, Toronto : Intergovernmental Committee on Urban and Regional Research.

Smith, Nancy. 1995, *Challenges of Public Housing in the 1990s: The Case of Ontario, Canada*, **Housing Policy Debate**, 6 (4) : pp. 905 à 932.

Social Planning Council of Winnipeg. 2001, **A Community Plan on Homelessness & Housing in Winnipeg**, Winnipeg : Social Planning Council of Winnipeg.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et Groupe des affaires urbaines de l'OCDE. 1989, **Effets des changements socio-démographiques sur les villes canadiennes**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 1991, *L'état du parc de logements au Canada*, **Le point en recherche, Série socio-économique**, Numéro 2, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), et ACS Group Ltd. 1992, **La diversité dans les collectivités : les particularités du logement au Canada**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 1994, *Faible revenu, main-d'oeuvre active et femmes ayant des besoins de logement, 1991*, **Le point en recherche, Série socio-économique**, Numéro 16, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 1995a, **La Maison espace vivant : Polyvalente et dynamique**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 1995b, **Le système canadien de logement dans les années 1990**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 1998, **De locataire à acheteur : rapport de la SCHL sur 27 ans d'abordabilité historique, 1970-1997**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2000a, *Études spéciales sur les données de recensement de 1996 : Conditions de logement au Canada*, **Le point en recherche, Série socio-économique**, Numéro 55-1, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2000b, *Études spéciales sur les données de recensement de 1996 : La situation du logement dans les régions métropolitaines*, **Le point en recherche, Série socio-économique**, Numéro 55-2, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2000c, *Études spéciales sur les données de recensement de 1996 : Conditions de logement des immigrants*, **Le point en recherche, Série socio-économique**, Numéro 55-3, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2000d, Les incidences économiques de la construction résidentielle, Le point en recherche, Série socio-économique, Numéro 69, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2001, *Études spéciales sur les données de recensement de 1996 : Changements dans les conditions de logement au Canada, 1991-1996*, **Le point en recherche, Série socio-économique**, Numéro 55-5, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2001, *Études spéciales sur les données de recensement de 1996 : conditions de logement des ménages autochtones*, **Le point en recherche, Série socio-économique**, Numéro 55-6, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2001, *Études spéciales sur les données de recensement de 1996 : ménages canadiens ayant des besoins impérieux de logement et consacrant au logement au moins la moitié de leur revenu*, **Le point en recherche, Série socio-économique**, Numéro 55-7, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2001d, *Logement des générations du baby-boom, de l'effondrement de la natalité et de l'écho du baby-boom*, **Le point en recherche, Série socio-économique**, Numéro 77, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2001e, *Autochtones vivant en milieu urbain : Logement, itinérance et mobilité résidentielle*, **Le point en recherche, Série socio-économique**, Numéro 88, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2001f, *Le désinvestissement et le déclin des quartiers en milieu urbain*, **Le point en recherche, Série socio-économique**, Numéro 90, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2003, **L'Observateur du logement au Canada**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Spector, Aron N. 2000, **Les conditions de logement des personnes aux prises avec des problèmes de santé et des limitations d'activité au Canada, en 1991 : rétrospective**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Statistique Canada. 2000, **Tendances sociales au Canada : le Manitoba**, Transcription d'une conférence, Winnipeg.

Statistique Canada. 2001, **L'avoir et la dette des Canadiens : un aperçu des résultats de l'Enquête sur la sécurité financière**, Ottawa, Division de la statistique du revenu, Numéro de catalogue 13-595-XIF.

Statistics New Zealand. 1998, **New Zealand Now: Housing**, Wellington. (Nouvelle-Zélande).

Steele, Marion. 1995, **Two Kinds of Canadian Housing Allowance, 1980 - 1993: An Evaluation**, Research Paper 191, Toronto, Centre for Urban and Community Studies, Université de Toronto.

Steele, Marion, et Richard Goy. 1997, **Hedonic Price Indexes and Multiple Listing Service Average Prices for Canadian Census Metropolitan Areas 1990 to 1993**, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Tasker-Brown, Julie, et Sevag Pogharian. 2001, **Leçons à tirer des banlieues : conception des rues dans les quartiers résidentiels**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Teixeira, Carlos, et Robert A. Murdie. 1997, *The Role of Ethnic Real Estate Agents in the Residential Relocation Process: A Case Study of Portuguese Homebuyers in Suburban Toronto*, **Urban Geography**, 18 (6) : pp. 497 à 520.

Thorns, David C. 2000, *Housing Policy in the 1990s: New Zealand a Decade of Change*, **Housing Studies**, 15 (1) : pp. 129 à 138. (Nouvelle-Zélande).

Tomalty, Ray, Christine Warne et Pip White. 2001, **Effects of Development Charges on Urban Form: Final Report**, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Tyler, Mary Ellen. 2000, *The Ecological Restructuring of Urban Form*, **Canadian Cities in Transition: The Twenty-first Century**, Second Edition, Edited by Trudi Bunting and Pierre Filion, Oxford (UK) : Oxford University Press, pp. 481 à 501.

Van Dyk, Nick. 1995, *Financing Social Housing in Canada*, **Housing Policy Debate**, 6 (4) : pp. 815 à 848.

Ville d'Ottawa, Direction du logement, Politiques et programmes. 1993, **New Approaches to Securing Investment in Rental Housing: A Workshop Report**, Ottawa, Ville d'Ottawa, Direction du logement, Politiques et programmes.

Vlug, Henry. 1998, **Les besoins des sourds en matière de conception de logements**, Rapport de projet, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Walker, Ryan C. 2001, **Planning Supported Housing for People with Serious Mental Health Issues**, Kingston (ON) : Department of Geography Queen's University, http://policyresearch.gc.ca.

Weisberg, Sheri. 1994, *Housing Policy for Persons with Mental Illness in Ontario*, **Administration and Policy in Mental Health**, 21 (3) : 227-238.

Williams, Cara. 2000, *100 ans de revenus et dépenses*, Tendances sociales canadiennes, 59 : pp. 7 à 12.

Yencken, David, et Libby Porter. 2001, **A Just and Sustainable Australia**, Melbourne : The Australian Collaboration. (Australie).

Publications à paraître

Organic Inc., ouvrage à paraître. **Evolving Impact of E-Commerce on Housing Finance Access and Affordability: U.S. Experience and Lessons for Canada**, Recherches courantes sur l'habitation, No 7 (2-3), Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ouvrage à paraître. **Comparison of Northern Housing Costs**, Recherches courantes sur l'habitation, No 8-1, Ottawa, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : www.schl.ca

63412